



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZA OKRES 12 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

BYDGOSZCZ, DNIA 30 KWIETNIA 2021 ROKU

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Spis treści

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2020 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym	5
1.1.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn	5
1.2.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta.....	7
1.3.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2020 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.....	9
1.4.	Rachunek wyników	9
1.5.	Przepływy pieniężne	11
1.6.	Analiza wskaźnikowa	11
1.7.	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2020.....	13
1.8.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	13
1.9.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	13
1.10.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2020 roku	13
1.11.	Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi	20
2.	Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2020 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2021 roku.....	21
3.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	22
4.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	24
4.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego	24
4.2.	Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	29
4.3.	Akcjonariat Spółki.....	30
4.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	31
4.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	31

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	31
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	32
4.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	33
4.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	33
4.10.	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2020 roku	34
4.11.	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki	40
5.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	40
6.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	40
6.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2020 roku.....	40
6.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym	42
7.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	44
7.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową	44
7.2.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	44
8.	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	45
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	45
10.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.....	47
11.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym.....	47
12.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 30.04.2021 r.....	54
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	55

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

14.	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	55
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	56
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	57
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	59
	17.1. Czynniki zewnętrzne	59
	17.2. Czynniki wewnętrzne	60
	17.3. Dywidenda.....	60
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.....	61
19.	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie	61
20.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.....	62
21.	Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	62
22.	Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 30.04.2021 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.....	63
23.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	63
24.	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	63

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2020 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym**1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn**

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

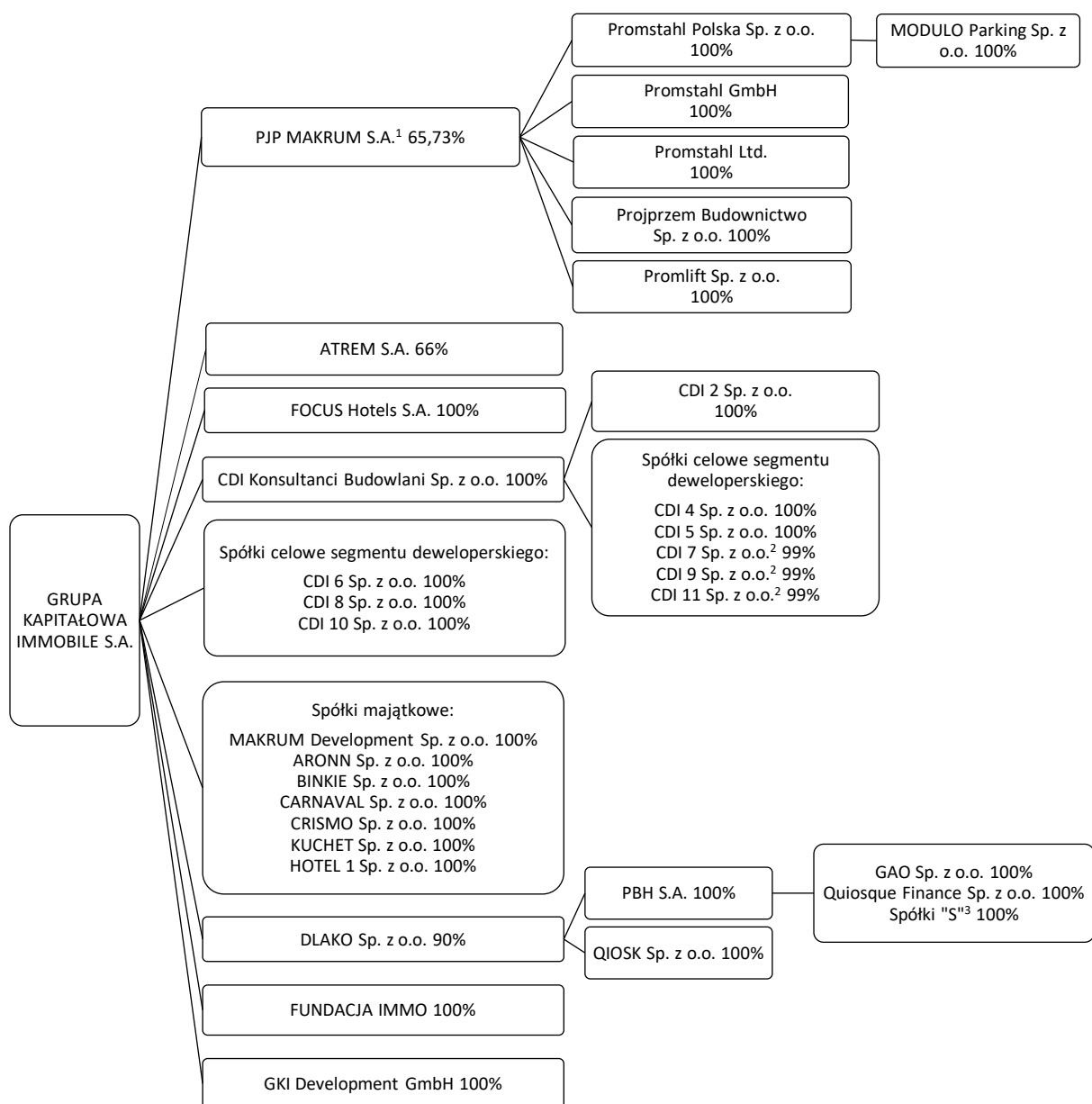
Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PJP MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Ltd.	Lutterworth Wielka Brytania
Promlift Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 10 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.	Bydgoszcz Polska

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)



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

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.998.602 sztuk akcji, tj. 50,12% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 600.000 sztuk akcji, tj. 10,03% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

³ Spółki „S” to 90 spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, w których jedynym udziałowcem jest PBH S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Powyższy schemat zawiera włączone do Grupy podmioty z grupy DLAKO Sp. z o.o. w związku z nabyciem 90% udziałów w tej Spółce w kwietniu 2021 roku.

Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2020 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym, rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2020 r. osiągnęła poziom wyższy o 4,1 mln PLN niż na koniec roku 2019 i wyniosła 409,3 mln PLN. Główne zmiany wynikają z przeliczenia szacunków wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	3 080	3 793
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	77 013	87 187
Rzeczowe aktywa trwałe	204 508	203 385
Nieruchomości inwestycyjne	104 734	96 271
Pozostałe należności	6 501	5 810
Pożyczki	28	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	117	106
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 327	8 608
Aktywa trwałe	409 308	405 160

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2020 r. w GK IMMOBILE wyniosły 239,1 mln PLN wobec 266,2 mln PLN na dzień 31.12.2019 r. Wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich, pomimo równoczesnej sprzedaży mieszkań w związku z zakończeniem dwóch etapów.

Spadek w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe związany jest z przeznaczeniem środków pieniężnych zgromadzonych na tzw. rachunkach deweloperskich na zapłatę za sprzedane mieszkania.

Spadek aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży w styczniu br. nieruchomości Faktoria.

Aktywa	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)
Aktywa obrotowe		
Zapasy	114 862	107 757
Aktywa z tytułu umów	18 763	17 776
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90 590	101 812
Pożyczki	-	75
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	16 984
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 248	1 249

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 631	20 589
Aktywa obrotowe	239 094	266 243
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	357	21 339

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2020 r. wynosi 235,4 mln PLN i jest wyższy o 2,0 mln PLN niż na dzień 31.12.2019 r, pomimo poniesionej straty przypadającej akcjonariuszom Spółki, dywidendy oraz zrealizowanego w maju skupu akcji własnych.

Pasywa	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	-910	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	668	60
Pozostałe kapitały	21 909	20 578
Zyski zatrzymane:	47 832	51 634
- zysk (strata) z lat ubiegłych	50 798	53 901
- zysk (strata) netto	-2 966	-2 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	192 051	194 824
Udziały niedające kontroli	43 354	38 592
Kapitał własny	235 405	233 416

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 46,0 mln PLN w stosunku do 31.12.2019 roku i wyniosła 413,4 mln PLN. Zauważalne jest zmniejszenie salda kredytów krótkoterminowych oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Pasywa	31.12.2020	31.12.2019 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	107 566	98 634
Leasing	66 526	72 941
Pozostałe zobowiązania	5 877	4 200
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 057	19 041
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	677	691
Pozostałe rezerwy długoterminowe	2 952	1 823
Zobowiązania długoterminowe	203 655	197 331
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	95 754	108 040
Zobowiązania z tytułu umów	34 025	49 472
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 108	22
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	52 309	81 731
Leasing	11 719	10 965
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	228
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	10 197	6 448
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 587	2 332
Zobowiązania krótkoterminowe	209 699	259 238
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	2 758
Zobowiązania razem	413 354	459 326

1.3. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2020 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2020 istotny wpływ miały:

- drastyczny spadek przychodów i istotna strata w segmencie hotelarskim w wyniku negatywnego wpływu pandemii koronawirusa i regulacji rządowych,
- rozpoznana utrata wartości aktywów w segmencie hotelarskim,
- istotny wzrost przychodów i pozytywny wynik w budownictwie przemysłowym,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w segmencie deweloperskim z uwagi na zakończenie II etapu Osiedla Platanowy Park oraz I etapu Osiedla Uniwersyteckiego,
- wykazanie całorocznych przychodów z segmentu automatyka i elektroenergetyka (w 2019 roku wykazano przychody za okres od 09.05 do 31.12.2019 roku) oraz poprawa rentowności segmentu.

Na wyniki Grupy w roku 2021 istotny wpływ będą mieć:

- sytuacja pandemiczna i związane z nią podjęte działania rządu polskiego w zakresie między innymi ograniczenia działalności hotelarskiej i sprzedaży detalicznej,
- otwarcie nowych obiektów hotelowych Focus tj. własnego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej, dzierżawionych w Szczecinie i Elblągu,
- zakup 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE, a tym samym wykazanie przychodów nowego segmentu w wynikach Grupy,
- zakończenie w IV kwartale br. II etapu Osiedla Uniwersyteckiego i dalsza realizacja sprzedaży mieszkań z II etapu Osiedla Platanowy Park.

Dodatkowa niepewność związana z sytuacją pandemiczną może potencjalnie dotyczyć działania polskiego rządu oraz rządów innych krajów dotyczących:

- drastycznych obostrzeń sanitarnych,
- ograniczeń administracyjnych w poruszaniu się obywateli, jak i przemieszczaniu towarów i materiałów,
- administracyjnych ograniczeń nakładanych na przedsiębiorców, w tym ewentualny zakaz funkcjonowania hoteli, sklepów detalicznych, zakładów produkcyjnych czy też prowadzenia budów (maksymalna liczba osób jednorazowo zatrudnionych, ograniczenia branżowe itp.),
- zamknięcia granic dla przepływu ludzi oraz towarów i materiałów,
- ograniczenia w dostępie do mediów.

1.4. Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2020 i 2019.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01-01 do 31-12-2019 (przekształcone)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	532 361	418 865
Koszt własny sprzedaży	440 523	334 430
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	91 838	84 435
Koszty sprzedaży	34 113	33 704
Koszty ogólnego zarządu	40 704	33 683
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	17 021	17 048
Pozostałe przychody operacyjne	12 985	1 166
Pozostałe koszty operacyjne	10 383	5 443
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-4 326	-2 269
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 297	10 501
Przychody finansowe	492	1 781
Koszty finansowe	10 242	10 366
Zysk z okazynego nabycia		2 700
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 547	4 616
Podatek dochodowy	2 688	4 153
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 859	463
Zysk (strata) netto	2 859	463
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-2 966	-2 267
- podmiotom niekontrolującym	5 826	2 730

Skonsolidowane przychody Grupy w 2020 roku wyniosły 532,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 113,5 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Wzrost przychodów widoczny jest w szczególności w segmencie budownictwa przemysłowego – wzrost aż o 90,3 mln PLN. Tak istotny wzrost przychodu w tym segmencie możliwy był dzięki znacznemu zaawansowaniu budów na przełomie roku i w I półroczu 2020 roku, aktywnemu pozyskiwaniu nowych kontraktów i sprawnej ich realizacji. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż w 2020 roku budowy realizowane były przez trzy oddziały Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., podczas gdy w pierwszym półroczu roku 2019 oddział Wrocław był nadal w organizacji.

Ponadto w wyniku przejęcia w maju 2019 roku spółki ATREM S.A. Grupa wykazała przychód w segmencie automatyka i elektroenergetyka za cały 2020 rok (w przeciwieństwie do roku 2019) na poziomie 90,6 mln PLN.

Przyrost przychodów w segmencie konsultingu budowlanego i developingu wynika z cykliczności realizacji deweloperskich – w czerwcu 2020 roku rozpoczęto przekazywanie Nabywcom mieszkań na Osiedlu Uniwersyteckim, a w grudniu 2020 roku na Osiedlu Platanowy Park.

Spadek przychodów widoczny jest w dwóch segmentach – przemyśle i hotelarstwie. Spadek w przemyśle wynika ze spadku przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych oraz maszyn MAKRUM.

Systemy przeładunkowe kierowane są głównie na rynki eksportowe. Ogłoszony w marcu 2020 roku stan pandemii, w następstwie ograniczenie skłonności do ryzyka oraz decyzje administracyjne o czasowym ograniczaniu ruchu bądź zamknięciu granic na terenie UE spowodowały przesunięcie w czasie dostaw bądź montażu wyrobów. W przypadku maszyn MAKRUM powodem jest mniejsza liczba dużych wartościowo zleceń produkcyjnych oraz innego niż w analogicznym okresie 2019 roku harmonogramu realizacji produkcji.

Spadek przychodów w hotelarstwie wyniósł finalnie 53%. Wprowadzone od połowy marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. Spadek przychodów segmentu przełożył się na poniesioną stratę w wysokości ponad 10 mln PLN wobec zysku w podobnej wysokości wygenerowanego w roku 2019.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 91,8 mln PLN (rentowność na poziomie 17,3%) wobec 84,4 mln PLN w roku 2019 (rentowność 20,2%). Spadek rentowności Grupy wynika w głównej mierze z poniesionej straty w segmencie hotelarskim, co jest konsekwencją ograniczeń administracyjnych i innych skutków pandemii koronawirusa.

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 0,4 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 7,0 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy.

W 2020 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 12,6 mln PLN, natomiast w roku 2019 odwrotnie – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 4,3 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej na poziomie 15,3 mln PLN, wobec zysku na poziomie 10,5 mln PLN w roku 2019.

Koszty finansowe w 2020 roku osiągnęły poziom 10,2 mln PLN, w okresie porównawczym wyniosły 10,4 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki w 2020 roku wynoszą 3,2 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają prowizje bankowe w wysokości 1,3 mln PLN, koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 3,7 mln PLN oraz różnice kursowe w wysokości 0,9 mln PLN.

Grupa wypracowała zysk brutto na poziomie 5,5 mln PLN (w okresie porównawczym zysk brutto wyniósł 4,6 mln PLN).

Za 2020 rok zysk netto wyniósł 2,9 mln PLN wobec zysku netto 0,5 mln PLN w roku 2019.

1.5. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2020	od 01.01 do 31.12.2019 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	41 336	34 211
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 918	-58 659
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 385	25 931
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	8	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 959	1 483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 589	19 106
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13 630	20 589

W 2020 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 41,3 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 21,0 mln PLN, odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów w kwocie 9,6 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 6,0 mln PLN, zysk ze sprzedaży aktywów trwałych w wys. 4,1 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 8,6 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 8,7 mln PLN).

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 5,9 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 25,5 mln PLN, wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,9 mln PLN oraz wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wys. 21,1 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 42,4 mln PLN. Grupa odnotowała wpływ z tyt. emisji obligacji w kwocie 2,5 mln PLN oraz dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu oraz odsetek w kwocie 103,2 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 62,0 mln PLN.

1.6. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2020 roku wskaźnik płynności bieżącej uległ nieznacznej poprawie w porównaniu do roku 2019.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2020	2019
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	82,06%	60,46%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,08
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	39 951	34 048
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,20	1,14
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,62	0,72
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,64	0,66
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,76	1,96
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2020	2019
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	0,54%	0,11%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	1,04%	1,10%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,44%	0,07%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,21%	0,20%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2020	2019
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	36 320	27 570
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	6,82%	6,58%

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

1.7. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2020

W roku 2020 Grupa Kapitałowa IMMOBILE dokonała szeregu inwestycji kapitałowych, co zostało opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.8. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

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

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2020 r. oraz na dzień 31.12.2019 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2020	31-12-2019
Poręczenia	2 131	6 060
Gwarancje	70 042	70 898
Zobowiązania warunkowe ogółem	72 173	76 958

Na zmianę wartości udzielonych poręczeń, tj. spadek per saldo 3.928 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie poręczeń w kwocie 5.755 tys. PLN,
- udzielenie nowych poręczeń w kwocie 1.826 tys. PLN,

Na zmniejszenie wartości gwarancji per saldo 861 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie gwarancji na łączną kwotę 31.280 tys. PLN,
- wystawienie gwarancji dla Spółek zależnych o łącznej wartości 30 418 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2020 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 11 niniejszego sprawozdania.

1.10. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2020 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2020 roku osiągała przychody w następujących głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysł,
 - Hotelarstwo,
 - Budownictwo przemysłowe,
 - Developing i Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych),

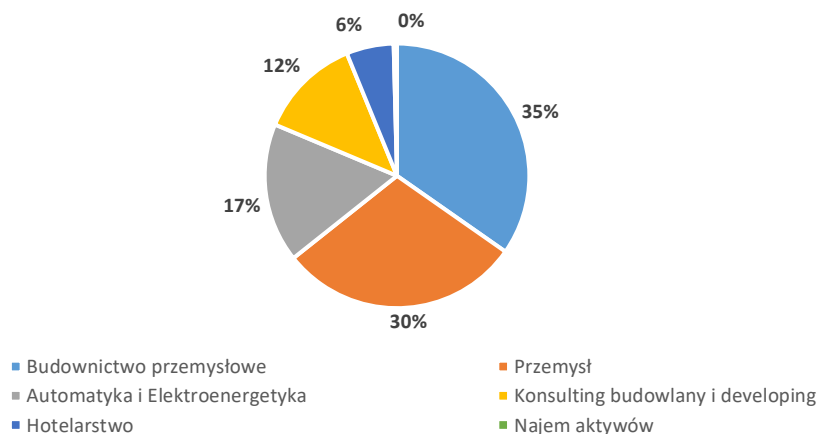
GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

- Automatyka i Elektroenergetyka,
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w 2020 roku



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Automatyka i Elektroenergetyka*	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku									
Przychody ogółem	176 818	5 286	65 661	20 661	101 438	73 985	0	0	443 849
<i>Przychody między segmentami</i>	371	1 213	221	15 377	7 803	0	0	0	24 984
Przychody od klientów zewnętrznych	176 447	4 073	65 441	5 284	93 636	73 985	0	0	418 865
Amortyzacja	3 073	785	10 789	77	134	2 212	0	0	17 069
Wynik operacyjny segmentu	9 685	1 534	10 675	-1 325	-1 890	-1 631	0	0	17 048
Aktywa	114 709	29 175	192 351	142 774	26 166	78 502	2 142	106 923	692 742

* Segment ATREM obejmujący dane za okres od 09-05 do 31-12-2019 roku

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

PRZEMYSŁ

– Systemy przeładunkowe

W 2020 roku nastąpił spadek sprzedaży w tym segmencie o 15,5 mln PLN, tj. 10,6%. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz PJP MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej stanowi ok 22% wielkości sprzedaży tego segmentu). Od II półrocza 2020 sprzedaż systemów przeładunkowych jest dodatkowo realizowana poprzez spółkę zależną w Wielkiej Brytanii (PROMStahl LTD).

Produkt kierowany jest głównie na rynki eksportowe (w 2020 r. 84,0%). Ogłoszony w marcu 2020 roku stan pandemii, w następstwie organicznie skłonności do ryzyka oraz decyzje administracyjne o czasowym ograniczaniu ruchu bądź zamknięciu granic na terenie UE – spowodowały przesunięcie w czasie dostaw bądź montażu wyrobów dominującej spółki Grupy Przemysłowej. W 2020 roku sprzedaż systemów przeładunkowych (r/r) na główny rynek zbytu tj. rynek niemiecki spadła o 18,6 mln PLN tj. 27,1%

Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych i parkingowych. W 2019 roku rozpoczęto modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego. Na dzień bilansowy inwestycja była w końcowej fazie realizacji.

Po zakończeniu modernizacji Grupa oczekuje znacznego zwiększenia mocy produkcyjnych, skrócenia czasu produkcji (wzrost wydajności, redukcja kosztów), co będzie miało znaczny wpływ na konkurencyjność wytwarzanych produktów.

– Konstrukcje stalowe

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (kruszarki, suszarnie, młyny, przesiewacze, granulatory) oraz parkingów automatycznych produkowanych na zlecenie spółki zależnej MODULO Parking Sp. z o.o. W zakresie segmentu konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże.

Maszyny MAKRUM

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

Parkingi MODULO

Dostawa i montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. Sytuacja na rynku budowlanym wspiera ideę projektowania w nowych inwestycjach miejsc postojowych z wykorzystaniem produktu Spółki. To powoduje, że popyt na urządzenia do parkowania pojazdów powinien rosnąć w stałym tempie w kolejnych latach. Coraz większe doświadczenie kadry, podejmowane działania konstrukcyjne (udoskonalanie modeli urządzeń, wprowadzanie nowych typów platform) skutkuje poprawą konkurencyjności oferty, zmniejszeniem kosztów i zarazem zwiększeniem marży.

W 2021 r. Grupa oczekuje dalszego wzmocnienia konkurencyjności oferty parkingów MODULO, większej rozpoznawalności marki oraz wzrostu wolumenu sprzedaży i istotnej poprawy rentowności,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

W segmencie przemysłowym obserwujemy dość ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Produkcja, przy oczywistych obostrzeniach sanitarnych i organizacyjnych prowadzona jest w sposób ciągły, nie obserwuje się większych negatywnych symptomów po stronie popytowej jak i dostępności materiałów i podzespołów.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu. W 2020 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym, biurowym oraz mieszkaniowym głównie na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W segmencie budownictwa przemysłowego odnotowano bardzo dynamiczny, bo aż 94,4% wzrost sprzedaży (+89,1 mln PLN w stosunku do roku 2019).

Tak istotny wzrost przychodu w tym segmencie możliwy był dzięki znacznemu zaawansowaniu budów na przełomie roku i w I półroczu 2020 roku, aktywnemu pozyskiwaniu nowych kontraktów i sprawnej ich realizacji. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż w 2020 roku budowy realizowane są przez trzy oddziały Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., podczas gdy w pierwszym półroczu roku 2019 oddział Wrocław był nadal w organizacji. Rok 2021 Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. rozpoczyna z portfelem zamówień w wysokości 100 mln PLN w każdym z dwóch kolejnych lat. Na dzień sporządzenia sprawozdania trwają zaawansowane rozmowy z nowymi inwestorami – rozpoczęcie realizacji kontraktów przewidziane jest na II kwartał 2021 r.

Spółka koncentruje się na utrzymaniu poziomu rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

W 2021 r. planowane jest otwarcie nowego oddziału spółki zależnej zlokalizowanego w Warszawie.

AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA

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

Największy spadek sprzedaży odnotowano na segmencie elektroenergetyka. Wynika to z przesunięć w realizacji niektórych kontraktów, a nie z trwałej utraty portfela zamówień. Zamawiający ostrożniej podchodzą do wydatków inwestycyjnych związanych z realizacją kontraktów zleconych w formule zaprojektuj i zbuduj. Na wynik segmentu elektroenergetyka ma wpływ również zawiązanie rezerwy na stratę na kontrakcie GPZ Wronki.

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

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

W tym segmencie obserwujemy ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Poza odosobnionym przypadkiem, prowadzone są wszystkie kontrakty, zachowane są obostrzenia sanitarne i

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

organizacyjne. Grupa negocjuje i ofertuje kolejne kontrakty. Ryzyko istotnego wpływu epidemii na wyniki segmentu w skali roku szacujemy jako niskie.

HOTELARSTWO

Łączne przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za 2020 rok wyniosły 30,8 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie za rok 2019 roku wyniosły natomiast 65,4 mln PLN, co oznacza spadek o 34,7 mln PLN vs. 2019 rok (-53,0%). Spadek ten wywołała trwająca od początku marca 2020 roku pandemia wirusa SARS-COV-2 i wprowadzenie szeregu obostrzeń przez rząd na terenie kraju w szczególności takich jak:

- czasowe ograniczenie lub zakaz (poza wyszczególnionymi wyjątkami) prowadzenia działalności hotelarskiej,
- administracyjny zakaz przemieszczania się,
- decyzja o odwołaniu imprez masowych,
- zawieszenie zajęć na uczelniach oraz w szkołach,
- zamknięcie granic,
- ograniczenie liczby połączeń lotniczych,
- cykliczne ograniczenie działalności gastronomicznej,
- wprowadzenie obostrzeń dotyczących organizacji konferencji, spotkań biznesowych oraz imprez okolicznościowych.

Powyższe dane dotyczą jedenastu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie, Lublinie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 966 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1-4Q 2020	1-4Q 2019	vs. 2019
OCC%	31,87%	65,73%	-33,86%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	215,75 PLN	229,82 PLN	-15,07 PLN
Przychód na dostępny pokój netto	71,68 PLN	153,29 PLN	-80,60 PLN

Perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji. Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków, jak również w mniejszych, ale silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców. W drugim kwartale 2021 roku spółka planuje otwarcie dwóch nowych hoteli. Będą to drugi hotel spółki w Szczecinie, 4-gwiazdkowy obiekt położony w ścisłym centrum miasta liczący 90 pokoi (dzierżawiony od podmiotu trzeciego) oraz pierwszy obiekt spółki w województwie warmińsko-mazurskim Focus Hotel Premium Elbląg położony w samym sercu starówki, posiadający 85 pokoi, centrum konferencyjne, restaurację oraz SPA z basenem w standardzie 4 gwiazdek. W trzecim kwartale 2021 spółka zamierza otworzyć 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy – Focus Hotel Bydgoszcz z 89 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta. Równocześnie w 2021 roku planowane jest wygaszenie działalności 2 gwiazdkowego hotelu w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej.

Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie, gdzie powstaje 4-gwiazdkowy hotel z 234 pokojami oraz 2.000 m² powierzchni konferencyjnej, którego otwarcie planowane jest na pierwszy kwartał 2022 roku oraz w Stargardzie, gdzie powstaje nowy 3-gwiazdkowy hotel Focus z 60 pokojami, którego otwarcie

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

planowane jest na luty 2022 roku. W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu.

Na perspektywy segmentu znaczący wpływ ma epidemia koronawirusa, na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż negatywne konsekwencje na segment hotelarski będą odczuwane do końca 2021 roku. Do najbardziej negatywnych skutków epidemii mających wpływ na branżę hotelarską należą: bardzo duży spadek liczby gości zagranicznych w hotelach, bardzo mocne ograniczenia w podróżach biznesowych, niemal całkowity brak konferencji oraz innych tego typu wydarzeń.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu nie została przerwana, zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegecje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi i inne) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników. Wszystkie hotele grupy otrzymały w czerwcu 2020 roku certyfikaty Obiekt Bezpieczny Higienicznie Polskiej Organizacji Turystycznej.

Grupa bardzo uważnie śledzi sytuację na rynku hotelarskim i będzie aktywnie reagować na pojawiające się zagrożenia jak i szanse.

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o., CDI 7 Sp. z o.o., CDI 8 Sp. z o.o. oraz CDI 10 Sp. z o.o. W styczniu 2021 roku powstały kolejne spółki: CDI 9 Sp. z o.o. oraz CDI 11 Sp. z o.o. Wszystkie te spółki świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon, budowę osiedla Rabatki przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, przebudowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na budynek hotelowy, remont Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy oraz prace wykończeniowe tzw. fit-out w budynku IMMOBILE K3 przy ul. Plac Kościeleckich 3 na potrzeby kolejnych najemców.

Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania trzy etapy osiedla (etap 0, etap 1 oraz etap 2) – łącznie 488 mieszkań i 536 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ze sprzedaży etapu 0 i 1 wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN. Przeniesienie własności mieszkań z etapu 2, który obejmuje ogółem 198 mieszkań, rozpoczęło się w grudniu 2020 roku, planowane jest uzyskanie przychodu z tego tytułu na poziomie 79 mln PLN netto, rozłożonego na rok 2020 i 2021. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowano mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Spółka CDI 7 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację etapu 3 Platanowego Parku, w którym zaplanowano 256 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Do końca IV kwartału br. zostaną zakończone prace stanu surowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to przełom 2022 i 2023 roku. Przewidywany przychód z etapu 3 kształtuje się na poziomie ok. 123 mln PLN netto.

Obecnie CDI 9 sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 4 Platanowego Parku, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca roku 2021 na wybudowanie ok. 172 mieszkań z garażem wielostanowiskowym i lokalami usługowymi.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Do tej pory oddano do użytkowania etap 1 – łącznie 108 mieszkań, 36 indywidualnych garaży w budynku oraz 72 zewnętrzne miejsca parkingowe, wygenerowano przychód na poziomie 25,6 mln PLN netto, do sprzedaży pozostało towaru za 0,5 mln PLN netto. Obecnie spółka CDI 8 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym przewidziano wybudowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Przewidywany termin zakończenia budowy to koniec 2021 roku. Planowany przychód z tej inwestycji to 31 mln PLN netto.

Obecnie CDI Konsultanci Budowlani sp. z o.o. prowadzi prace związane z zaprojektowaniem etapu 3 Osiedla Uniwersyteckiego, w wyniku których przewidywane jest uzyskanie pozwolenia na budowę do końca roku 2021 na wybudowanie ok. 168 mieszkań z dwoma garażami wielostanowiskowymi.

Osiedle Rabatki

CDI 4 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość pod pierwszy etap osiedla mieszkaniowego w dzielnicy Okole w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 350 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 130 mieszkań, 45 garaży indywidualnych w budynkach oraz 87 zewnętrznych miejsc postojowych. Budowa została rozpoczęta, roboty budowlane przewidziano na dwa lata. Termin oddania budynków do użytkowania założono na IV kwartał 2022 roku. Planowany przychód z inwestycji to ok. 51 mln PLN netto.

Kolejny, 2 i 3 etap osiedla mieszkaniowego Rabatki, będzie realizowany przez spółkę CDI 10 Sp. z o.o. Spółka poczyniła już pierwsze kroki w kierunku realizacji inwestycji, zakupując w dniu 14.10.2020 roku od Gminy Miasta Bydgoszcz nieruchomość przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, stanowiącą fragment terenu, na którym planowana jest realizacja tego etapu osiedla. Trwają również czynności związane z uzyskaniem decyzji warunków zabudowy oraz koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Wpływ epidemii na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania zauważalny. Wydłużony jest proces sprzedaży mieszkań z uwagi na utrudnione procedury uzyskania przez klientów kredytów mieszkaniowych. Trudny do oszacowania jest natomiast dalszy wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2020 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz do 30.01.2020 r. w CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy).

W dniu 30.01.2020 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej FAKTORIA, należącej do CEZARO Sp. z o.o. w cenie 19,5 mln PLN netto. Tym samym nastąpił spadek przychodów z najmu powierzchni w Grupie z tego tytułu.

IMMOBILE K3

Całkowita powierzchnia najmu GLA w inwestycji własnej – IMMOBILE K3 to prawie 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Począwszy od października 2018 roku kolejno uzyskiwano częściowe pozwolenia na użytkowanie oraz przekazywano lokale najemcom części biurowej – AVIVA, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Bank Ochrony Środowiska S.A., mFinanse S.A. oraz SII Polska Sp. z o.o. Jednocześnie przekazano lokale usługowo-handlowe w części parterowej budynku – na potrzeby placówki bankowej Banku

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Ochrony Środowiska S.A., a także BNP Paribas. Ponadto w 2019 roku przekazano lokal usługowy spółce Gro-No Sp. z o.o., która prowadzi restaurację LaRosa. We wrześniu 2020 roku przekazano dodatkową powierzchnię na rzecz SII Polska Sp. z o.o, która na podstawie podpisanego w maju 2020 r. aneksu powiększyła powierzchnię biurową o blisko 500 m². W grudniu 2020 roku podpisano umowę najmu 250 m² powierzchni biurowej z firmą BORG5. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na blisko 75% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 25 % powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora finansów, a także usług wspólnych. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Aktualnie prowadzone są prace koncepcyjne nad sposobem zagospodarowania części osiedla Platanowy Park przeznaczonej pierwotnie pod budownictwo komercyjne i nie jest wykluczona zmiana przyszłego sposobu ich wykorzystania. Analizy i prace koncepcyjne uwzględniają także możliwy długoterminowy wpływ pandemii koronawirusa na rynek komercyjny oraz rynek mieszkaniowy.

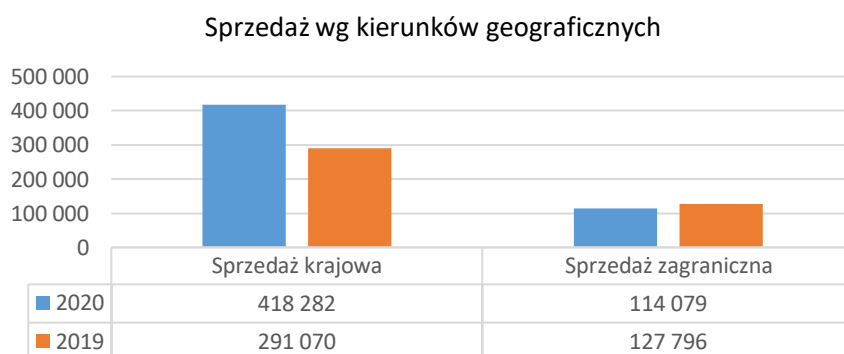
Epidemia koronawirusa segment dotyka w sposób pośredni jako skutek wpływu na aktualnych jak i potencjalnych najemców. Z uwagi na ograniczenia administracyjne z bieżącej działalności został czasowo wyłączony jeden najemca z branży gastronomicznej.

Wpływ długoterminowy epidemii jest aktualnie trudny do oszacowania, z jednej strony widoczna jest dyskusja o zwiększeniu zakresu pracy zdalnej, a z drugiej strony potencjalny trend do korzystania z mniejszych obiektów komercyjnych poza głównymi miastami.

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

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Na ogólny wzrost przychodów Grupy w 2020 roku w stosunku do roku 2019, wynoszący ok. 113,5 mln PLN wpływ miał wzrost sprzedaży krajowej, głównie w wyniku wzrostu przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego i developingu oraz przejęcia ATREM S.A.

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

Obroty z jednym odbiorcą (Bridgestone Europe NV/SA, Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie) przekroczyły w 2020 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Zakup materiałów ma istotne znaczenie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne, siłowniki hydrauliczne i automatyka przemysłowa), automatyce i elektroenergetyce, budownictwie przemysłowym i działalności deweloperskiej – zakup materiałów budowlanych oraz hotelarstwie (środki spożywcze).

Spółki dokonują zakupów podstawowych materiałów i komponentów oraz usług na rynku charakteryzującym się dużą ilością dostawców. Nie istnieją, poza dostawami jednego typu specyficznego materiału hutniczego, istotne ryzyka związane z ograniczoną dostępnością dostaw. Kryterium wyboru dostawców jest jakość i solidność (terminowość), cena oraz warunki płatności. Struktura największych co do wartości grup surowcowych i usług nie uległa zmianie, poza wzrostem zakupu usług podwykonawstwa budowlanego a najistotniejsze pozycje dotyczą: materiałów hutniczych, hydrauliki siłowej, materiałów PCV, systemów sterowania oraz usług malowania i cynkowania, a także usług podwykonawstwa budowlanego, których znaczenie wraz ze wzrostem znaczenia segmentu budowlanego będzie rosnąć. Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2020 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2020 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2021 roku

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

Główne cele strategiczne Grupy Kapitałowej związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego, jak i w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciu nowych hoteli w Bydgoszczy, Szczecinie i Warszawie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy,
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
 - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- 11) efektywne zarządzanie nowym segmentem sprzedaży detalicznej po przejęciu 90% udziałów w DLAKO Sp. z o.o., która jest właścicielem 100% akcji w spółce PBH S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki QUIOSQUE i sieci sklepów detalicznych,
- 12) kontynuacja działalności spółek najbardziej dotkniętych przez pandemię koronawirusa (hotelarstwo, sprzedaż detaliczna).

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

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Działalność spółek zależnych z segmentu przemysłowego i automatyki i elektroenergetyki związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tym segmencie.

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

Ryzyko negatywnego wpływu pandemii koronawirusa na działalność Grupy

Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania ośrodków rządu i samorządów i będzie reagowała adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Największy wpływ ogłoszonego w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego Grupa zauważa w segmencie hotelowym. Spadek przychodów w roku 2020 vs. 2019 wyniósł finalnie 53%. Wprowadzone od połowy marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. Koniec zeszłego roku niestety nie zmienił sytuacji i przyniósł kolejne ograniczenia. Od dnia 28.12.2020 r. Rząd całkowicie zamknął hotele (również dla pobytów stricte służbowych na podstawie oświadczenia), zezwalając jedynie na pobyty wąskiej grupy specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne). Następnie w dniu 12.02.2021 r. Rząd otworzył hotele pozwalając na pobyty wszystkim zainteresowanym, ale z ograniczeniem, że mogą udostępnić maksymalnie 50% swojej bazy pokoi. Po miesiącu Rząd ponownie zamknął hotele najpierw w województwie warmińsko-mazurskim oraz pomorskim (od 13.03.2021 r.), a następnie na terenie całego kraju od 20.03.2021 r. wracając do pomysłu pobytów tylko w ramach wąskiej grupy specjalizacji. Zamknięcie zostało finalnie ogłoszone do dnia 04.05.2021 r. z opcją przedłużenia. Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu od początku trwania pandemii nie została przerwana, została również zachowana kadra managerska na wszystkich kluczowych stanowiskach, co pozwoli na szybkie tempo odbudowy wyników spółki w momencie zniesienia obostrzeń w działalności. Zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne renegecje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych – najpierw o 6 miesięcy, a następnie na kolejne 17 miesięcy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości, jak i pracowników.

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad ATREM S.A. oraz DLAKO Sp. z o.o. w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyko związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez spółki Grupy Kapitałowej nie jest koncesjonowana, stąd Grupa nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności Grupy Kapitałowej w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć 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 w mniejszym stopniu w hotelarstwie, Grupa przeciwdziała ryzyku kursowemu poprzez zawieranie kontraktów walutowych typu forward. Znaczące dla konkurencyjności Grupy może mieć długotrwałe umocnienie złotówki, znacznie ją osłabiając, 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 będzie miał także import i związany z tym wpływ zmian kursów walut.

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

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

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

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

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

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

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

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

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez spółki Grupy Kapitałowej długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności w przypadku odwrócenia się sytuacji makroekonomicznej i silnego ożywienia gospodarczego, czemu towarzyszy zazwyczaj wzrost inflacji i silniejsza presja na RPP. Ryzyko to jest w znacznej części zniwelowane poprzez zawarte w Grupie kontrakty terminowe na stopę procentową IRS. Na dzień 31.12.2020 r. zabezpieczonych było ok. 54% wartości kredytów długoterminowych Grupy (40% całego wolumenu kredytów Grupy).

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” obowiązujące od 01.01.2016 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 26/1413/2015 z dnia 13.10.2015 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad – zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29.04.2016 r. O powyższym informowano w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 29.04.2016 r. (EBI). Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl w dziale Relacje Inwestorskie/Ład korporacyjny. Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki> oraz w siedzibie GPW.

W roku 2020 Spółka odstąpiła od stosowania następujących Rekomendacji i Zasad zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”:

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 2 Rekomendacji: III.R.1., IV.R.2. oraz 22 Zasady szczegółowe: I.Z.1.3., I.Z.1.10., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., I.Z.2., II.Z.1., II.Z.2., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.6., IV.Z.2., IV.Z.3., IV.Z.9., IV.Z.12., IV.Z.16., V.Z.6., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4. Równocześnie Spółki nie dotyczą następujące Rekomendacje: I.R.2., IV.R.3. i VI.R.3.

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasady szczegółowe

I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

Komentarz Spółki: Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez Zarząd w sposób kolejalny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Z uwagi na szeroki wachlarz odpowiedzialności każdego z członków Zarządu, zarówno w całej Grupie Kapitałowej, jak i w ramach poszczególnych spółek z Grupy, nie jest możliwe jednoznaczne określenie i przypisanie do danego członka Zarządu odrębnych zadań i odpowiedzialności.

I.Z.1.10. prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji – opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji.

Komentarz Spółki: Spółka w ostatnich 5 latach nie publikowała prognoz finansowych. W przypadku podjęcia przez Zarząd decyzji o publikacji prognozy finansowej, Spółka zamieści ją na swojej stronie internetowej.

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Komentarz Spółki: Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonej 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.

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Komentarz Spółki: Spółka odstąpiła od stosowania zasady IV.Z.2. i w konsekwencji nie znajduje zastosowania również niniejsza zasada.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Komentarz Spółki: Spółka nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo i zamieszczania nagrań na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu oraz wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy do uchwał są niezwłocznie publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej. Dane te nie są usuwane ze strony internetowej.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Komentarz Spółki: Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w zasadzie I.Z.1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających

znaczących nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą swojej działalności. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasady szczegółowe

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz Spółki: Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez Zarząd w sposób kolegialny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Z uwagi na szeroki wachlarz odpowiedzialności każdego z członków Zarządu zarówno w całej Grupie Kapitałowej jak i w ramach poszczególnych spółek z Grupy nie jest możliwe jednoznaczne określenie i przypisanie do danego członka Zarządu odrębnych zadań i odpowiedzialności.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki: Spółka nie widzi potrzeby, by kwestia zasiadania członków Zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza Grupy Kapitałowej Spółki wymagała zgody Rady Nadzorczej.

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacje

III.R.1. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Komentarz spółki: Wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar/rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.

Zasady szczegółowe

III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

Komentarz Spółki: W Spółce nie zostały wdrożone scentralizowane, formalne systemy zarządzania ryzykiem oraz compliance. Niemniej jednak w Spółce stosowany jest szereg procedur i procesów wewnętrznych w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym i finansowym. Działania te zapewniają skuteczną identyfikację i monitorowanie różnego rodzaju ryzyk oraz przewidują działania, które należy podjąć w przypadku zmaterializowania się danego ryzyka. Zarząd na bieżąco weryfikuje prawidłowość funkcjonowania procesów wewnętrznych w zakresie zarządzania ryzykiem oraz zgodności prowadzonej działalności z regulacjami i w razie potrzeby podejmuje niezbędne działania.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Komentarz Spółki: W związku z brakiem scentralizowanych, formalnych systemów zarządzania ryzykiem oraz compliance, za zarządzanie ryzykiem w poszczególnych obszarach działalności Spółki oraz za zgodność prowadzonych działań w danym obszarze z regulacjami odpowiada Zarząd Spółki.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Komentarz Spółki: W Spółce nie ma osób odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny, więc zasada nie może być stosowana.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz Spółki: W Spółce nie ma osoby odpowiedzialnej za audyt wewnętrzny, więc zasada nie może być stosowana.

III.Z.6. W przypadku gdy w spółce nie wyodrębniono organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcję komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba dokonania takiego wydzielenia.

Komentarz Spółki: Spółka rozważa wyodrębnienie funkcji audytu wewnętrznego, jednak zasada nie jest stosowana.

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki: Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej: - transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia. 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.

Zasady szczegółowe

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, 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, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia. 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.

IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Komentarz Spółki: W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności

i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

Spółka może dopuścić do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia przedstawicieli mediów oraz innych gości Spółki – jednakże pozostawia to w swojej gestii.

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaze uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

Komentarz Spółki: Spółka dołoży wszelkich starań, aby w uzasadnionych przypadkach projekty uchwał Walnego Zgromadzenia zawierały uzasadnienie. Jakkolwiek może nie być to możliwe, np. w przypadku, gdy sprawa zostanie wprowadzona do porządku Walnego Zgromadzenia przez akcjonariusza, który przekazał projekt uchwały bez uzasadnienia, Zarząd Spółki może nie być w stanie przekazać uzasadnienia, którego nie będzie znał. Wobec powyższego Spółka nie może zagwarantować, że zasada będzie zawsze stosowana.

IV.Z.12. Zarząd powinien prezentować uczestnikom zwyczajnego walnego zgromadzenia wyniki finansowe spółki oraz inne istotne informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym podlegającym zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie.

Komentarz Spółki: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka przygotowuje sprawozdania finansowe zawierające istotne według Zarządu informacje. Dokumenty te są upublicznione (m.in. na stronie internetowej Spółki) i uczestnicy Walnego Zgromadzenia mogą się z nimi zapoznać. Ponadto pojęcie „inne istotne informacje” jest pojęciem nieostrym, by zadeklarować stosowanie tej zasady.

IV.Z.16. Dzień dywidendy oraz terminy wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby okres przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga uzasadnienia.

Komentarz Spółki: Spełnienie tej zasady jest uzależnione od kondycji i sytuacji finansowej Spółki, zatem Spółka nie może zadeklarować stosowanie zawsze tej zasady.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

Zasady szczegółowe

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz Spółki: Wewnętrzne regulacje działające w Spółce do tej pory nie odnosiły się do niniejszej kwestii. Spółka obecnie analizuje sprawę pod kątem ewentualnego wprowadzenia odpowiednich zapisów do Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu, będących odzwierciedleniem przepisów ustawowych.

VI. Wynagrodzenia

Zasady szczegółowe

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz Spółki: W Spółce nie ma aktualnie wdrożonych programów motywacyjnych dla członków zarządu i kluczowych menadżerów.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menadżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Komentarz Spółki: Spółka nie przewidziała w ramach systemu wynagrodzeń dla członków organów i kluczowych menadżerów programów motywacyjnych opartych na instrumentach powiązanych z akcjami spółki.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menadżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz Spółki: Spółka choć posiada politykę wynagrodzeń to nie przedstawia sprawozdania z jej realizacji albowiem Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą z dnia 29 czerwca 2020 r. przyjęło politykę wynagrodzeń członów Zarządu i Rady Nadzorczej zgodnie z art. 90d ust. 1 Ustawy dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. 2019, poz. 623) i nie upłynął rok od daty wejścia w życie polityki wynagrodzeń. Ponadto w myśl w/w ustawy sprawozdanie o wynagrodzeniach przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza. Na chwilę obecną Rada Nadzorcza nie sporządziła sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2019-2020r.. Niemniej jednak, zgodnie z obowiązującym prawem, w sprawozdaniu z działalności, Spółka prezentuje informacje dotyczące wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

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

W roku 2020 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. .

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

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

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

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

W czerwcu 2020 roku Zarządzeniem Zarządu Grupy Kapitałowej IMMOBILE S. A. wdrożono Zasady bezpieczeństwa w Grupie Kapitałowej IMMOBILE S.A. oraz spółkach zależnych, regulujących działania w zakresie bezpieczeństwa osobowego, fizycznego oraz w sieciach i systemach teleinformatycznych (IT). Nad procesem wdrożenia, a następnie przestrzegania zasad bezpieczeństwa nadzór sprawuje utworzony w tym celu Dział Bezpieczeństwa.

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

4.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
Stan na dzień 31.12.2020				
Rafał Jerzy (wraz z podmiotami zależnymi)*	27 900 369	37,02	27 900 369	37,02
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiński	4 019 503	5,33	4 019 503	5,33
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 522 784	13,96	10 522 784	13,96
Stan na dzień 31.12.2019				
Rafał Jerzy	27 738 601	36,81	27 738 601	36,81
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 013 000	5,32	4 013 000	5,32
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale- Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 691 055	14,19	10 691 055	14,19

*MJT Sp. z o.o. (spółka zależna od Rafała Jerzy) nabyła w lipcu i sierpniu 2020 r. 17.096 akcji Spółki, w październiku 2020 r. 53.992 akcje Spółki oraz w grudniu 2020 r. 38 108 akcji Spółki.

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

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

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2021 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 30.04.2021 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

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

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

4.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,

- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10% kapitału zakładowego Spółki, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości ½ części kapitału zakładowego.

4.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

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

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

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu straty,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy,
- tworzenie funduszy celowych.

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

Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie jest ważne, bez względu na liczbę akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu. 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.

4.10. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2020 roku

Zarząd

Na dzień 31.12.2020 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

- Rafał Jerzy Prezes Zarządu

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

- | | |
|---------------------|--------------------|
| – Sławomir Winiecki | Wiceprezes Zarządu |
| – Piotr Fortuna | Członek Zarządu |

Od 01.01.2020 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

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

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

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”). W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, decydujący głos przysługuje Prezesowi Zarządu, gdy przewodniczy na posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki, w przypadku gdy skład Zarządu jest wieloosobowy, upoważnionych jest dwóch członków Zarządu – działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. Oświadczenia składane Spółce oraz doręczenia pism mogą być dokonywane wobec jednego członka Zarządu lub prokurenta.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2020 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady Nadzorczej. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia i podejmować na nim uchwały za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a także może podejmować uchwały poza posiedzeniami w formie pisemnej lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który określa szczegółowo jej organizację i sposób wykonywania czynności. Regulamin Rady Nadzorczej jest dostępny na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów będących własnością Spółki, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału zakładowego 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.

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2020 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Komitetu Audytu nie zmieniał się.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Rafał Płókarz oraz Andrzej Paczuski.

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

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

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

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

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe Spółki oraz podmioty powiązane z tą firmą audytorską świadczyły w 2020 roku na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem. Usługi te związane były z weryfikacją pakietów konsolidacyjnych.

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Zgodnie z wprowadzoną w Spółce Polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem – Komitet Audytu jest obowiązany do wyrażenia zgody na zawarcie umowy na takie usługi po uprzedniej analizie zagrożeń i zabezpieczeń 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.

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

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

Badanie sprawozdania za 2020 rok przeprowadzane zostało przez firmę audytorską na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 26.06.2019 roku w sprawie wyboru audytora do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019-2020 w celu umożliwienia biegłemu rewidentowi przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki za rok 2020, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2020 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 26.06.2019 r. Wybór tego audytora dokonany został po przeprowadzeniu analizy ofert zgłoszonych przez kilka renomowanych kancelarii biegłych rewidentów.

W 2020 roku Komitet Audytu odbył 3 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2019 rok i półrocznego za 2020 rok. Przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2020 rok.

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

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

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

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

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

6.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2020 roku

- W dniu 30.01.2020 r. Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła ze spółką prawa handlowego, której głównym przedmiotem działalności jest najem powierzchni komercyjnych (jako Kupująca), ostateczną umowę sprzedaży (dalej "Umowa") nieruchomości, tj. prawa użytkownika wieczystego wraz z własnością zlokalizowanych na niej budynków w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo – usługowej - tzw. Centrum Handlowe Faktoria (dalej "Nieruchomość"). Zgodnie z Umową Sprzedająca dokonała na rzecz Kupującej sprzedaży Nieruchomości w cenie 19,5 mln PLN netto powiększonej o należny podatek VAT, tj. w cenie łącznej brutto 24,0 mln PLN (dalej "Cena"), płatnej z rachunku escrow prowadzonego przez Bank, najpóźniej w terminie do dnia 03.02.2020 r., z tym zastrzeżeniem, że część Ceny, tj. kwota 1,0 mln PLN, miała pozostać na rachunku escrow w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Kupującej wobec Sprzedającej w związku z pracami remontowymi prowadzonymi przez Sprzedającą na Nieruchomości. Środki zostały przelane z rachunku escrow w październiku 2020 roku. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegały od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 24.02.2020 r. ATREM S.A. zawarła aneksy do:
 - umowy ramowej z mBank S.A., na mocy którego ATREM S.A. ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 22,25 mln PLN do dnia 26.02.2021 r.,

- umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której Bank udzielił kredytu ATREM S.A. w dotychczasowej wysokości 12,5 mln PLN do dnia 24.02.2021 r.
- W dniu 23.03.2020 r. Konsorcjum z udziałem ATREM S.A. w składzie: HUSAR BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE S.A (Lider Konsorcjum), ATREM S.A. (Partner Konsorcjum), Terlan Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum), Radical System Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) zawarło ze spółką Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. umowę na realizację zamówienia pn. „Modernizacja ujęć infiltracyjnych PU-3 i PU-4 wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanych na terenie Zakładu Centralnego przy ul. Czerniakowskiej 124 w Warszawie na terenie Dzielnicy Mokotów”. Wartość prac ATREM S.A. ujęta w ofercie Konsorcjum wynosi 8,1 mln PLN netto.
- W dniu 06.05.2020 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła jako Generalny Wykonawca, ze spółką PREH Car Connect Polska Sp. z o.o. jako Zamawiającym, umowę na realizację inwestycji budowlanej pn.: „BUDOWA HALI PRODUKCYJNEJ z BUDYNKIEM SOCJALNO - BIUROWYM, w tym rozbudowa i przebudowa zakładowych sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowych, wodociągowych i elektrycznych, rozbudowa i przebudowa zakładowych dróg wewnętrznych i parkingu oraz budowa zjazdu w Siemianicach”, o wartości wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 13,5 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 30.11.2020 r. łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 23.06.2020 r. NOBLES Sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Parku Przemysłowym w Bydgoszczy za cenę 1,86 mln PLN. Umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Gmina Miasto Bydgoszcz nie wykona prawa pierwokupu. W związku z niewykonaniem przez Gminę tego prawa, w dniu 23.07.2020 r. została zawarta ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości.
- W dniu 29.06.2020 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Plek 1 Sp. z o.o., o Generalne Wykonawstwo osiedla mieszkaniowego pn.: „PERFUMIARNIA” w Poznaniu. Wartość przedmiotu umowy wynosi 74,8 mln PLN. Strony ustaliły, że zakończenie wykonania przedmiotu umowy nastąpi w lipcu 2022 roku. Umowa weszła w życie po uruchomieniu przez Zamawiającego kredytu bankowego.
- W dniu 06.07.2020 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę, ze spółką Sano - Nowoczesne Żywnienie Zwierząt Sp. z o.o. z siedzibą w Sękowie, o wykonanie robót budowlano – montażowych w celu realizacji hali przemysłowej i budynków biurowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Bartoszewicach gm. Płużnica. Wartość przedmiotu umowy wynosi 14,3 mln PLN. Strony ustaliły, że zakończenie wykonania przedmiotu umowy nastąpi w terminie 7 miesięcy od daty rozpoczęcia wykonywania robót.
- W dniu 03.08.2020 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. (jako Podwykonawca) zawarła umowę ze spółką GS Engineering & Construction Corp. z siedzibą w Biskupicach Podgórnych (jako Wykonawcą) na realizację robót ziemnych dla zadania inwestycyjnego: „LGCWA P4 Project”. Wartość przedmiotu umowy wynosi 21,8 mln PLN. Termin realizacji prac określono na sierpień 2020 – październik 2022.
- W dniu 06.11.2020 r. ATREM S.A. podpisała umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej składniki materialne i niematerialne związane z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością w zakresie IT oraz pracowników oraz osoby fizyczne współpracujące na podstawie umów cywilno-prawnych składających się na wyodrębniony ze struktury organizacyjnej Spółki Dział Informatyki, na podstawie której Spółka dokonała sprzedaży ZCP na rzecz APATOR-ELKOMTECH S.A. z siedzibą w Łodzi za cenę w wysokości 4,0 mln PLN.
- W dniu 30.11.2020 r. ATREM S.A. w imieniu Konsorcjum z jej udziałem jako Lidera Konsorcjum w składzie: Atrem S.A. – JT S.A. – PJP MAKRUM S.A. – Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., zawarła umowę ze spółką Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. na wykonanie robót budowlanych dla inwestycji w zakresie rozbudowy Tłoczni Gazu w Odolanowie. Wartość wynagrodzenia Konsorcjum wynosi 326,7 mln PLN netto, w tym: wartość wynagrodzenia ATREM S.A. wynosi 45,2 mln PLN netto, a wartość wynagrodzenia PJP MAKRUM S.A. i Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. w ramach Konsorcjum

wynosi 85,3 mln PLN. Strony ustaliły termin odbioru kontraktowego prac Konsorcjum na dzień 30.09.2022 r.

- W dniu 04.12.2020 r. PJP MAKRUM S.A. zawarła umowę ramową z HAITONG BANK S.A., Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, na podstawie której Bank do dnia 15.09.2021 r. udostępnia Spółce wielocelową linię kredytową do maksymalnej kwoty 20 mln PLN do wykorzystania w formie gwarancji bankowych. Zgodnie z zawartą Umową, na zlecenie Spółki mogą być wystawiane gwarancje bankowe za zobowiązania: PJP MAKRUM S.A., ATREM S.A., PROMStahl Polska Sp. z o.o., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o., PROMlift Sp. z o.o., PROMStahl Limited, PROMStahl GmbH, Modulo Parking Sp. z o.o. PJP MAKRUM S.A. zobowiązana została do ustanowienia hipoteki w wysokości 30,0 mln PLN na nieruchomości lub nieruchomościach o łącznej wartości rynkowej co najmniej 6,0 mln PLN. Spółka będzie miała możliwość korzystania z gwarancji w ramach Umowy po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
- W marcu oraz grudniu 2020 roku spółki segmentu hotelowego zawarły z Santander aneksy do umów kredytów inwestycyjnych zmieniających harmonogramy spłat rat kapitałowych. Marcowe aneksy wprowadziły karencję w spłacie kapitału na okres sześciu miesięcy (również dla umowy kredytu inwestycyjnego spółki dominującej), natomiast na mocy grudniowych aneksów wprowadzono karencję aż na siedemnaście miesięcy, tj. do marca 2022 roku włącznie. Dodatkowo wprowadzona została możliwość elastycznej spłaty w przypadku generowania przez hotele odpowiedniej nadwyżki finansowej z działalności operacyjnej.

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

- W dniu 26.01.2021 r. Spółka zawarła z Panem Francois Fernand Gros (jako Sprzedającym) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka zobowiązała się do nabycia 90% udziałów w spółce DLAKO Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, która jest właścicielem 100% akcji w spółce „PBH” S.A. z siedzibą w Bydgoszczy – właściciela marki odzieżowej QUIOSQUE. Strony ustaliły cenę za wszystkie nabywane udziały w wysokości łącznej 1,00 PLN. Warunkami zawieszającymi umowy ustalono:
 - a) złożenie Sprzedającemu oświadczenia Spółki o pozytywnym wyniku badania due diligence DLAKO Sp. z o.o. i jej spółek zależnych przeprowadzonego przez Spółkę w okresie przejściowym najpóźniej na 1 dzień przed terminem zawarcia umowy warunkowej;
 - b) podjęcie uchwały Rady Nadzorczej Spółki o wyrażeniu zgody na nabycie udziałów nie później niż 3 dni przed terminem zawarcia umowy warunkowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

- W dniu 23.02.2021 r. ATREM S.A. zawarła z mBank S.A. aneksy do:
 - umowy ramowej, na mocy którego ATREM S.A. ma prawo do składania zleceń udzielenia gwarancji Banku, w ramach limitu linii na gwarancje do maksymalnej kwoty 22,25 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.,
 - umowy kredytu w rachunku bieżącym, na mocy którego Bank udzielił kredytu ATREM S.A. w wysokości 6,5 mln PLN do dnia 25.02.2022 r.
- W dniu 25.02.2021 r. ATREM S.A. podpisała umowę kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w wysokości 7 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., zgodnie z Umową o Kompleksową Realizację Inwestycji pn. „Rozbudowa Tłoczni Gazu Odolanów”, zawartą ze spółką pod firmą Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oraz wypłatę wynagrodzeń dla pracowników zatrudnionych przy realizacji kontraktu.
- W dniu 25.02.2021 r. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym (odnawialnym) do kwoty 14,5 mln PLN. Celem kredytu jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w szczególności na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie tłoczni gazu Odolanów, na zlecenie spółki Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
- W dniu 08.04.2021 r., Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. (dalej Generalny Wykonawca) zawarła ze Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej „Kolejorz” z siedzibą w Poznaniu jako Zamawiającym, umowę o Generalne Wykonawstwo Centrum Badawczo – Rozwojowego SKF Kolejorz we Wronkach, o wartości

wynagrodzenia umownego Generalnego Wykonawcy w wysokości 27,2 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 30.06.2022 r.

- W dniu 21.04.2021 r. PJP MAKRUM S.A. zawarła z ING Bank Śląski S.A. umowę kredytu obrotowego na finansowanie bieżącej działalności spółki w kwocie 10 mln PLN i terminem spłaty w dniu 31.03.2023 r.

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

7.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiaczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Rafał Płókarz – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- GKI Development GmbH – Berlin (10719), Uhlandstraße 158, Niemcy (spółka w organizacji, 100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Fundacja IMMO – Bydgoszcz (85-033), ul. Plac Kościeleckich 3, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

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

Grupa Kapitałowa w 2020 roku prowadziła w Bydgoszczy trzy inwestycje deweloperskie: budowę Osiedla Platanowy Park (II oraz III etap), Osiedla Uniwersyteckiego (I oraz II etap) oraz Osiedla Rabatki (I etap).

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

W roku 2020 w Grupie Kapitałowej dokonano szeregu inwestycji w Spółki zależne (opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy).

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

W 2021 roku Spółka zakupiła od podmiotu niepowiązanego 90% udziałów DLAKO Sp. z o.o., co szerzej zostało opisane w pkt 6.2 niniejszego sprawozdania.

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

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

W październiku 2020 roku ATREM S.A. zaciągnęła w mBank S.A. trzy kredyty odnawialne w celu finansowania kontraktów zawartych przez spółkę. Zawarcie umów nie skutkowało zwiększeniem ogólnego zaangażowania Banku, ponieważ każdorazowo warunkiem uruchomienia kredytu odnawialnego była konieczność zmniejszenia kwoty dostępnego kredytu w rachunku bieżącym o kwotę danego uruchomienia.

W grudniu 2020 roku PJP MAKRUM S.A. zawarła umowę ramową z HAITONG BANK S.A., na podstawie której Bank udostępni spółkom z Grupy przemysłowej limit gwarancyjny do kwoty 20 mln PLN, po ustanowieniu hipoteki w wysokości 30,0 mln PLN na nieruchomości lub nieruchomościach o łącznej wartości rynkowej co najmniej 6,0 mln PLN.

PODPISANE W 2020 ROKU UMOWY KREDYTOWE ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/ aneksu do umowy w 2020 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
PJP MAKRUM SA Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	22.07.2020	30.07.2021	6 500	PLN EUR	WIBOR O/N + marża LIBOR EUR O/N + marża
PJP MAKRUM SA	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	22.07.2020 10.11.2020	09.08.2022	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM SA	mBank S.A.	Linia na gwarancje	17.01.2020 22.07.2020	30.07.2021	5 000	PLN EUR	-
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	17.01.2020 22.07.2020	30.07.2021	7 400	PLN EUR	-
PJP MAKRUM SA Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Modulo Parking Sp. z o.o. oraz Podmiot powiązany	Santander Bank Polska SA	Multilinia	16.03.2020 18.06.2020 21.07.2020	21.06.2021	30 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

PJP MAKRUM SA	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	21.09.2020 01.12.2020	09.05.2021	20 000	PLN EUR USD	WIBOR 3M + marża EURIBOR 1M + marża LIBOR 1M + marża
PJP MAKRUM SA	Haitong Bank S.A.	Linia na gwarancje	04.12.2020	15.09.2021	20 000	PLN EUR USD	-
GK IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny	27.03.2020	31.12.2022	17 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI 2 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Kredyty: budowlany, VAT, inwestycyjny	30.03.2020	30.06.2020 31.12.2019 30.07.2033	35 382	PLN	WIBOR 1M + marża
FOCUS Hotels S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	13.01.2020	31.01.2021	9 700	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	26.03.2020 04.12.2020	31.10.2026	15 000	PLN	WIBOR 1M + marża
BINKIE Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	26.03.2020 04.12.2020	31.03.2021	2 337	PLN	WIBOR 1M + marża
CARNAVAL Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	26.03.2020 04.12.2020	31.01.2026	22 798	PLN	WIBOR 1M + marża
CRISMO Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	26.03.2020 04.12.2020	31.12.2023	14 268	PLN	WIBOR 1M + marża
KUCHET Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny	27.03.2020 04.12.2020	28.02.2027	11 550	PLN	WIBOR 1M + marża
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny, VAT	16.12.2020	31.03.2029 30.06.2021	17 500	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	28.01.2020 24.02.2020 29.07.2020 28.10.2020 14.12.2020	26.02.2021	9 800	PLN	WIBOR O/N + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	28.01.2020 24.02.2020	26.02.2021	22 250	PLN	-
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	13.10.2020 28.10.2020	03.02.2021	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	13.10.2020 28.10.2020	31.05.2021	700	PLN	WIBOR 1M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	13.10.2020 28.10.2020	29.10.2021	500	PLN	WIBOR 1M + marża

W 2020 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

GK IMMOBILE S.A. zaciągnęła jedną pożyczkę od osoby fizycznej niepowiązanej z Grupą Kapitałową IMMOBILE.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna (w tys.)	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2020 (w tys.)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Osoba fizyczna	GK IMMOBILE S.A.	08.10.2020	€ 50	€ 50	07.10.2022	2%
			\$100	\$100		2%
			1 000	1 000		4%

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. udzieliła pożyczki osobom fizycznym, zatrudnionym w spółce na podstawie umowy o pracę.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2020	Termin spłaty	Oprocentowanie
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	01.04.2020	25	14	10.01.2022	brak
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Osoba fizyczna	27.10.2020	12	11	10.05.2022	brak

11. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku nie udzielały, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

W 2020 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia kredytów i dwóch limitów gwarancyjnych udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2020 ROKU						
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Przedmiot umowy	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
24.02.2020	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym Umbrella	mBank S.A.	15 000*	31.05.2021
24.02.2020	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Umowa ramowa (limit gwarancyjny)	mBank S.A.	27 000*	31.08.2025
22.07.2020	PJP MAKRUM S.A.	Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych	InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group	10 000	do dnia ważności najdłuższej gwarancji
13.10.2020	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	2 400	31.08.2021
13.10.2020	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	840	31.08.2021
13.10.2020	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Kredyt odnawialny	mBank S.A.	600	31.01.2022

* Poręczenia zastąpiły poręczenia udzielone w czerwcu 2019 roku.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2020 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2020 roku udzielały poręczenia za zobowiązania handlowe innych spółek z Grupy Kapitałowej.

PORĘCZENIA HANDLOWE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2020 ROKU					
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość Poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
27.03.2020	PJP MAKRUM S.A.	PROMLIFT	Podmiot niepowiązany	1 000	31.12.2021
24.02.2020	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 8	Podmiot niepowiązany	150	01.03.2021
28.02.2020	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 8	Podmiot niepowiązany	50	31.03.2021
20.07.2020	PJP MAKRUM S.A.	ATREM	Podmiot niepowiązany	550	31.05.2021
07.10.2020	PJP MAKRUM S.A.	Promstahl Ltd	Podmiot niepowiązany	46	31.12.2021

W 2020 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2020 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PJP MAKRUM S.A.					
27.01.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	150	03.06.2020
02.03.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękopisami i jakości	1 820	04.02.2025
13.03.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	28	16.05.2020
24.04.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	84	31.08.2020
01.06.2020	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków z tyt. gwarancji jakości	26	27.08.2023
01.06.2020	mBank S.A.	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz wykonania obowiązków z tyt. gwarancji jakości	32	26.03.2023
17.07.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	365	03.10.2020
17.07.2020	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	528	04.02.2021
12.10.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	100	31.12.2020
14.10.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	6	05.02.2023
28.10.2020	PKO BP	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękopisami	1 657	30.06.2023
30.10.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	371	07.11.2022
12.11.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki bez klauzuli wejścia w życie	87 (19 tys. EUR)	31.03.2021
26.11.2020	mBank SA	PJP MAKRUM S.A.	gwarancja wadialna	150	05.04.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
31.01.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 710	30.09.2020

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

20.01.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	97	30.05.2022
06.02.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 165	30.09.2020
11.03.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	91	14.11.2020
20.04.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	681	11.02.2025
07.05.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 352	30.12.2020
22.05.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	100	11.08.2020
09.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	9	12.05.2023
19.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja niewykonania lub nienależytego wykonania umowy	43	30.04.2021
30.06.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	17	19.06.2023
14.07.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	250	18.09.2020
14.07.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	1 430	20.05.2021
17.07.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 430	20.05.2021
05.08.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	2 178	30.11.2022
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
23.09.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań z tyt. rękojmi i gwarancji	116	03.10.2025
13.10.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	3 742	08.12.2022
04.11.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	279	30.06.2021
30.11.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	2 408	06.10.2025
30.11.2020	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	5 620	20.10.2022
03.12.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	855	03.11.2025
08.12.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	328	30.06.2023
08.12.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	352	30.06.2023
18.12.2020	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	47	30.10.2023
UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.					
18.03.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	413	15.07.2020
09.10.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	34	07.01.2021

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

29.10.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	193	30.04.2021
02.11.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	128	28.02.2021
12.11.2020	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	26	30.09.2021
UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 22.01.2020 do 12.05.2020	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	241	bezterminowe
od 24.01.2020 do 24.11.2020	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1313	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.					
03.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	313	22.12.2022
10.01.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	13.03.2020
13.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	203	29.11.2024
15.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	35	26.04.2020
21.01.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 052	29.02.2020
05.02.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	329	29.11.2024
11.02.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy	49	30.01.2022
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
14.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	17.04.2020
24.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	213	26.04.2020
27.02.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	150	28.04.2020
21.04.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	184	30.05.2025
21.04.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	213	26.06.2020
08.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	20.07.2020
13.05.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	13.07.2020
03.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	169	06.08.2020
04.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	24.08.2020
05.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	40	24.08.2020
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	213	13.08.2020
10.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50	17.08.2020
17.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	670	17.08.2020
18.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15	20.08.2020
19.06.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	24	21.08.2020
25.06.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	35	13.11.2022
01.07.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	14	31.08.2020
14.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	350	18.09.2020
15.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	15	31.01.2021
17.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	29	14.01.2024
23.07.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	176	25.08.2020
24.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	500	10.10.2020
27.07.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy	27	14.01.2024
06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
06.08.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	900	10.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
02.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100	06.11.2020
08.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	300	16.11.2020
28.09.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	1 000	30.05.2025
30.09.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10	04.11.2020
27.10.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	400	28.12.2020
28.10.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja płatności czynszu	305	31.05.2025
30.10.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	287	10.09.2023
03.11.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	287	21.11.2023
23.11.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	300	25.01.2021
17.12.2020	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	22	26.05.2021
17.12.2020	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	130	19.02.2021

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

GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2020 ROKU						
Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.						
13.02.2020	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	101	31.08.2025
12.02.2020	TUIR WARTA S.A.	R-BUD POMORZE	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	6	27.08.2022
12.02.2020	TUIR WARTA S.A.	R-BUD POMORZE	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	26	01.10.2023
25.02.2020	ING Bank Śląski S.A.	BETARD Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz jękojmi i jakości	393	31.01.2026
25.02.2020	mBank SA	EVOTHERM Sp. z o.o. Sp.k.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz gwarancji i rękojmi	126	03.07.2023
24.02.2020	ING Bank Śląski S.A.	BETARD Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz jękojmi i jakości	71	31.12.2023
26.02.2020	UNIQA	AIR TECHNIKA Sp. z o.o. Sp. k-a	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	33	30.10.2024
27.02.2020	BNP Paribas S.A.	LINK Spółka z o.o. Sp.k.	gwarancja bankowa	gwarancja wykonania umowy	96	06.03.2025
02.03.2020	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego	197	02.12.2023

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

				wykonania umowy i usunięcia wad		
03.03.2020	ING Bank Śląski S.A.	BORKOWSKI-GRUPA SBS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi	28	27.10.2022
05.03.2020	BNP Paribas S.A.	MARKBUD Przedsiębiorstwo Remontowe Usługi-Handel Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	90	04.03.2025
05.03.2020	BNP Paribas S.A.	MARKBUD Przedsiębiorstwo Remontowe Usługi-Handel Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	90	04.03.2025
30.03.2020	Poznański Bank Spółdzielczy	AQUAMONT Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i roszczeń z tyt. gwarancji jakości i rękojmi	76	05.03.2025
17.04.2020	AXA Ubezpieczenia TUIR S.A.	KSH STEEL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	296	02.03.2026
23.04.2020	BNP Paribas S.A.	TERMATEX Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad i usterek	10 (od 01.08.2020 redukcja do 5)	31.07.2025
23.04.2020	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	32	27.08.2024
10.04.2020	InterRisk	MIGUEL Michał Łukowski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	10 (od 22.10.2020 redukcja do 5)	21.11.2023
25.05.2020	ING Bank Śląski S.A.	ABUS CRANE SYSTEMS POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	123	15.07.2020
23.06.2020	mBank SA	BMT Klimatyzacja Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	166	08.04.2024
24.06.2020	Santander Bank Polska S.A.	Mercor S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	42	01.10.2025
25.06.2020	Santander Bank Polska S.A.	Mercor S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	20	01.10.2023
13.07.2020	BNP Paribas S.A.	Lafarge Cement S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja wykonania umowy	27 (od 01.09.2020 redukcja do 13)	30.09.2025
13.07.2020	Danske Bank A/S	Assa Abloy Mercor Doors Sp. z o. o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	2 (od 01.11.2020 redukcja do 1)	30.09.2021
17.08.2020	Santander Bank Polska S.A.	GEM Technology Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi	26	25.07.2025
17.08.2020	Santander Bank Polska S.A.	GEM Technology Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi	25	25.07.2025
17.08.2020	Santander Bank Polska S.A.	GEM Technology Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi	40	25.07.2025
02.09.2020	Poznański Bank Spółdzielczy	ROBO-KOP Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe	gwarancja bankowa	gwarancja usunięcia wad i usterek	178	02.03.2025

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

03.09.2020	PZU S.A.	STALTECH - KONSTRUKCJE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	84	30.01.2024
03.09.2020	ERGO HESTIA	LEKKABUDOWA Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja rękojmi	1	28.09.2025
04.09.2020	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	23	03.03.2025
29.09.2020	BNP Paribas S.A.	Lafarge Cement S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	37	30.04.2026
07.10.2020	AXA Ubezpieczenia TUIR S.A.	LUMEN Polska Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	80	01.07.2023
21.10.2020	WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group	Roboty Drogowo Budowlane Jacek Karpinski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	11	30.10.2025
27.10.2020	BNP Paribas S.A.	Przedsiębiorstwo Usług Specjalistycznych TERMATEX Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy i gwarancja jakości	20	15.03.2026
04.11.2020	ERGO HESTIA	LEKKABUDOWA Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	13	13.10.2025
10.11.2020	WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group	M.K. STELLA Konrad Marek	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad i usterek	77	12.11.2025
18.11.2020	PZU S.A.	Przedsiębiorstwo Inżynierii Sanitarnej Piotrowski Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	31	02.03.2026
03.12.2020	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	ZAKŁAD BUDOWLANY RAFAŁ SZYMCZAK	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości	37	14.11.2025
30.12.2020	Bank Pekao S.A.	LAMILUX POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	3	31.07.2025
03.03.2020	InterRisk	ELEMONT Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	335 (od 03.11.2020 redukcja do 173)	17.11.2023
OTRZYMANE PRZEZ PJP MAKRUM S.A.						
19.03.2020	InterRisk	INTEGRATOR RHC Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	Gwarancja należytego wykonania kontraktu	153	30.09.2020
OTRZYMANE PRZEZ CDI 6 SP. Z O.O.						
21.04.2020	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancji i rękojmi	9	07.04.2025
OTRZYMANE PRZEZ CDI 7 SP. Z O.O.						
25.11.2020	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania oraz zabezpieczającą zobowiązania z tytułu gwarancji i rękojmi	70	16.11.2027
OTRZYMANE PRZEZ HOTEL 1 SP. Z O.O.						
15.01.2020	BNP Paribas Bank Polska S.A.	KONE Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	129	31.08.2020

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

13.10.2020	BNP Paribas Bank Polska S.A.	STALREM Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz gwarancji i rękojmi	25	01.02.2024
OTRZYMANE PRZEZ ATREM S.A.						
29.04.2020	INTESA SANPAOLO S.p.A.	GE Power Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	z tytułu należytego wykonania	564	15.11.2021
31.08.2020	ING Bank Śląski S.A.	WASKO SPÓŁKA AKCYJNA	gwarancja bankowa	należytego wykonania umowy	263 938,80	29.12.2026
31.01.2020	STU Ergo Hestia S.A.	MS TEAM Sp. zo.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu usunięcia wad i usterek	51 412,58	16.01.2025
31.03.2020	UNIQA	TESLA SYSTEM Marek Nowicki	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	26 700,00	22.12.2025
23.09.2020	Inter Risk TU SA Vienna Insurance Group	ZPUE Spółka Akcyjna	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	443 845,50	28.09.2027
23.09.2020	Inter Risk TU SA Vienna Insurance Group	ZPUE Spółka Akcyjna	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	293 970,00	24.12.2027
23.09.2020	Inter Risk TU SA Vienna Insurance Group	ZPUE Spółka Akcyjna	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	347 659,50	24.10.2027
23.09.2020	Inter Risk TU SA Vienna Insurance Group	ZPUE Spółka Akcyjna	gwarancja ubezpieczeniowa	z tytułu należytego wykonania i usunięcia wad i usterek	4 920,00	23.04.2027
04.11.2020	BNP Paribas S.A.	Power Engineering Transformatory Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	216 000,00	29.11.2024

12. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 30.04.2021 r.

- W 2020 roku Spółka nie dokonywała emisji obligacji.
- W dniu 14.02.2020 roku Spółka otrzymała od Obligatariusza zapłatę za 4 obligacje imienne serii J, niezabezpieczone, o łącznej wartości nominalnej 2,4 mln PLN, oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 1,00% w skali roku, z terminem wykupu do dnia 30.03.2022 r.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

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

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników na rok 2020.

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

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

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

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

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

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Posiadane w bankach finansujących linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych przez Grupę zaliczek na realizowane kontrakty. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce PJP MAKRUM S.A. Dodatkowo PJP MAKRUM S.A. korzystała z kredytu inwestycyjnego w celu sfinansowania rozbudowy Zakładu Produkcyjnego w Koronowie.

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

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

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi mają tu zawarte przez Spółki majątkowe (właściciele nieruchomości hotelowych) w marcu 2020 roku, a następnie w listopadzie 2020 roku z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona odpowiednio na okres 6 m-cy i 17 m-cy. Grupa, ze względu na pandemię koronawirusa, a w związku z tym mocne spowolnienie w hotelarstwie, zabezpieczyła się w ten sposób przed ewentualną utratą płynności w tym segmencie.

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty inwestycyjne oraz obrotowe na finansowanie działalności bieżącej oraz 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.

Na dzień 31.12.2020 roku Grupa nie spełniała następujących zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych:

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. wskaźnik DSCR zarówno w przypadku spółki dominującej, jak i w przypadku współkredytobiorcy, tj. MAKRUM Development Sp. z o.o. nie osiągnął minimalnego dopuszczalnego poziomu,
- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy spółką dominującą a Santander Bank Polska S.A. wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA przekroczył dopuszczalną wartość. Spółka otrzymała w dniu 31.12.2020 r. oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy.

Publikacja niniejszego sprawozdania ma miejsce w sytuacji gdy gospodarki w Polsce i na świecie zmagają się w dalszym ciągu z pandemią koronawirusa. Grupa na dzień publikacji reguluje swoje zobowiązania. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację rynkową oraz prawną ciężko jednak wyrokować w jakim stopniu pandemia odbije się na całej działalności Grupy w 2021 roku i latach kolejnych, choć dotychczasowy wpływ pandemii, poza segmentem hotelarskim, nie był poważny.

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

W roku 2021 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych:

1) Developing

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

Grupa finansuje nakłady związane z osiedlami mieszkaniowymi kredytami bankowymi. Wyjątkiem jest II etap Osiedla Uniwersyteckiego, który finansowany jest z własnych środków oraz wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonywanych przez Nabywców w miarę postępu robót budowlanych. Grupa dokonała w 2020 roku całkowitych spłat kredytów bankowych związanych z realizacją I etapu Osiedla Uniwersyteckiego (spłata w czerwcu 2020 roku) oraz związanych z realizacją II etapu Osiedla Platanowy Park (spłata w listopadzie 2020 roku).

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

2) Hotelarstwo

Grupa kontynuuje rozpoczętą w 2019 roku inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel trzygwiazdkowy. Grupa podpisała w marcu 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania. Grupa zamierza otworzyć hotel w trzecim kwartale 2021 roku. Ponadto Grupa inwestuje w wyposażenie dwóch nowych hoteli – w Szczecinie i w Elblągu. Obydwa hotele będą otwarte w drugim kwartale 2021 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Trwają również prace budowlane pierwszych hoteli spółki w Warszawie oraz w Stargardzie, których otwarcie planowane jest na pierwszy kwartał 2022 roku. W hotelu Focus Premium „Pod Orłem” w Bydgoszczy Grupa jest w trakcie pierwszego etapu renowacji zabytkowego obiektu (restauracji).

3) Przemysł

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

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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność z roku 2019. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia o charakterze nietypowym lub jednorazowym, poza opisanym poniżej stanem epidemii.

W roku 2020 pojawiło się ryzyko pogorszenia koniunktury w następstwie rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa wywołującej chorobę COVID-19, rozprzestrzeniające się w Polsce oraz Europie. Zagrożenie to, w przypadku splotu niekorzystnych okoliczności, którego nie jesteśmy na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w stanie ocenić, może spowodować ograniczenie zakresu prowadzonej przez Spółkę działalności co w konsekwencji może mieć wpływ na przyjęte założenie kontynuacji działania.

Największe problemy związane z występowaniem pandemii koronawirusa występują w segmencie hotelarskim.

Spadek przychodów w roku 2020 vs. 2019 wyniósł finalnie -53%. Wprowadzone od połowy marca 2020 roku ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic, zamknięcie szeregu rodzajów działalności usługowych i handlowych oraz obostrzenia wprowadzane co do wyjazdów służbowych i realizacji szkoleń spowodowały drastyczny spadek popytu na usługi hotelowe. Koniec zeszłego roku niestety nie zmienił sytuacji i przyniósł kolejne ograniczenia. Od dnia 28.12.2020 r. Rząd całkowicie zamknął hotele (również dla pobyków stricte służbowych na podstawie oświadczenia) zezwalając jedynie na pobyty wąskiej grupie specjalizacji ściśle określonej w Rozporządzeniu (m.in. medycy, kierowcy zawodowi, osoby realizujące cele publiczne). Następnie w dniu 12.02.2021 r. Rząd otworzył hotele pozwalając na pobyty wszystkim zainteresowanym, ale z ograniczeniem, że mogą udostępnić maksymalnie 50% swojej bazy pokoi. Po miesiącu Rząd ponownie zamknął hotele najpierw w województwie warmińsko-mazurskim oraz pomorskim (od 13.03.2021 r.) a następnie na terenie całego kraju od 20.03.2021

wracając do umożliwienia pobytów tylko w ramach wąskiej grupy specjalizacji. Zamknięcie zostało finalnie ogłoszone do dnia 04.05.2021 r. z opcją przedłużenia.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segmentu od początku trwania pandemii nie została przerwana, została również zachowana kadra managerska na wszystkich kluczowych stanowiskach co pozwoli na szybkie tempo odbudowy wyników spółki w momencie zniesienia obostrzeń w działalności. Zostało podjętych szereg działań zmierzających do ograniczenia kosztów funkcjonowania (skuteczne negocjacje czynszów za wynajmowane hotele, zmniejszenie kosztów pracowniczych, w tym poprzez wykorzystanie części dostępnych narzędzi z tzw. „tarczy”) oraz poprawiających płynność finansową (podpisanie aneksów odraczających raty kredytów bankowych – najpierw o 6 miesięcy, a następnie 17 m-cy, przesunięcie składek ZUS i części obciążeń publiczno-prawnych). Dostępność do finansowania nowych inwestycji w segmencie jest jednakże aktualnie bardzo ograniczona. W hotelach Grupy wyprzedzająco zostały wprowadzone odpowiednie rygory sanitarne i organizacyjne mające na celu zachowanie bezpieczeństwa gości jak i pracowników.

W segmencie budownictwa przemysłowego nie odnotowano poważniejszych negatywnych informacji zarówno po stronie inwestorów (nie są wstrzymywane budowy, opóźniane odbiory, czy też płatności) jak i po stronie dostępności czy też warunków dostawy materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Wprowadzona praca zdalna dla części kadry kierowniczej, obostrzenia sanitarne na budowach i zmieniona organizacja samej budowy jak i ich zaplecza nie mają, lub mają znikomy wpływ na realizację kontraktów. Zauważalny jest wzrost cen niektórych materiałów – jak produkty stalowe, produkty na bazie tworzyw sztucznych i inne.

Zauważalna jest natomiast zwiększona niepewność w podejmowaniu przez inwestorów decyzji co do nowych budów, choć pojawiają się liczne sygnały, iż wraz z „oswajaniem” pandemii decyzje inwestycyjne będą podejmowane.

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie produkcji systemów przeładunkowych PROMStahl jak i parkingów MODULO. Stan zamówień, po spadku zamówień na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2020 ma tendencję wzrostową, a zamówieni a pierwszym kwartale 2021 przewyższają poziom z roku 2019. Zapasy podstawowych komponentów do produkcji kształtują się (poza zapasem stali) na poziomie od dwóch do sześciu miesięcy. Sprzedaż i dystrybucja krajowa odbywa się bez zakłóceń a sprzedaż eksportowa bez większych zakłóceń (pewne ograniczenia wystąpiły czasowo w dostawach na terytorium Francji).

Wdrożony został w zakładach produkcyjnych Grupy, w tym na budowach, szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych (praca zdalna części pracowników czy podział załogi na zmiany), a zakłady zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki wpływ pandemii jest umiarkowany. Wstrzymano czasowo roboty na jednym z kontraktów, na którym toczą się prace w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody. Wstrzymano również budowy realizowane dla kontrahentów, z którymi Grupa współpracuje, a które realizowane są w innych krajach. Nie ma poważniejszych negatywnych informacji po stronie dostępności materiałów budowlanych jak i usług podwykonawców. Należy podkreślić, że ograniczenie działań i przestoje na budowach będą się wiązały z wystąpieniem Grupy z roszczeniami o zwrot za poniesione koszty. Pomimo sporego portfela zamówień, prowadzone są dalsze prace nad pozyskanie nowych projektów, które są obecnie na etapie ofertowania. Nowe kontrakty pozwolą zminimalizować wpływ pandemii na wyniki segmentu.

Wpływ epidemii w sektorze deweloperskim, na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Nie ma utrudnień po stronie realizacyjnej, administracji budowlanej, nie ma także znaczących ograniczeń popytowych.

Sytuacja płynnościowa w omawianych segmentach, poza hotelarstwem, jest dobra, a grupa zawarła szereg nowych umów z instytucjami finansowymi zwiększając tym samym dostępność źródeł finansowania (kredyty jak i linie gwarancyjne).

Określenie prawdopodobnego wpływu pandemii na przychody i wyniki operacyjne Grupy GK IMMOBILE S.A. w perspektywie najbliższych kwartałów nie jest na dzień dzisiejszy możliwe, z uwagi na bardzo dużo zmiennych oraz bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną.

Zarząd jednostki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z zagrożeniem epidemicznym w kraju oraz działania ostonowe rządu i samorządów. Zarząd będzie reagował adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych Grupy, jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

W związku ze znaczącym wpływem pandemii na segment hotelarski Zarząd Grupy przeprowadził testy płynności Grupy, uwzględniające najbardziej prawdopodobne na dzień dzisiejszy scenariusze, które wykazały, iż płynność Grupy nie jest zagrożona.

Pomimo istotnych zagrożeń związanych z chorobą COVID-19, Zarząd jednostki dominującej nie zidentyfikował istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji i ocenił, w tym na bazie przeprowadzonych testów, iż przyjęte przy jego sporządzeniu założenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy jest właściwe.

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

17.1. Czynniki zewnętrzne

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

- wpływ pandemii koronawirusa na działalność w poszczególnych segmentach, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim i detalicznym,
- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, automatyce i elektroenergetyce, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym oraz energetycznym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym i gazowym, sieci przesyłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji w gazownictwie,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej oraz poziom USD na zakupy importowe,

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

17.2. Czynniki wewnętrzne

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

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

17.3. Dywidenda

Z uwagi na aktualną sytuację rynkową związaną z wysoką niepewnością co do perspektyw rynkowych w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej objętych obostrzeniami oraz niemożliwość przewidzenia decyzji Rządowych w tym zakresie, Zarząd GK IMMOBILE S.A. rekomendację co do wypłaty dywidendy za rok 2020 przedstawi Radzie Nadzorczej i Akcjonariuszom w terminie zwołania Walnego Zgromadzenia.

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

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

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

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

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

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

W 2020 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.

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

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

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

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej w 2020 roku nie zawarły takich umów.

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

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
 - 2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
 - 3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;
- zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 37.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2019	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2020
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Płókarz	500	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 738 601	161 768	-----	27 900 369
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 013 000	6 503	-----	4 019 503
Piotr Fortuna	55 500	19 500	-----	75 000

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.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

AKCJE PJP MAKRUM S.A.

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

AKCJE ATREM S.A.

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

22. Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 30.04.2021 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

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

23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą programów akcji pracowniczych.

24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na podstawie umowy z dnia 06.08.2019 roku. Umowa została zawarta na przeprowadzenie badania Sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku, przeprowadzenie badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku, przeprowadzenie przeglądu Skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dnia 30 czerwca 2020 roku oraz przeprowadzenia przeglądu Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dnia 30 czerwca 2020 roku.

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

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

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 43. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

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

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

Odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2020 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2020 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2020 rok: www.immobile.com.pl.

Bydgoszcz, dn. 30 kwietnia 2021 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu

Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Winięcki

Prezes Zarządu

Rafał Jerzy