



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE**

*8 maja 2020 roku*

## Spis treści

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2019 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 2019 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach .....	9
1.4. Rachunek wyników .....	9
1.5. Przepływy pieniężne .....	11
1.6. Analiza wskaźnikowa .....	12
1.7. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2019 .....	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 2019 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 2019 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2020 roku .....	20
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona .....	21
4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	23
4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego .....	23
4.2. Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	28
4.3. Akcjonariat Spółki .....	29
4.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne .....	29
4.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu .....	30
4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki .....	30
4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	30
4.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki .....	32
4.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	32

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

---

4.10.	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2019 roku.....	33
4.11.	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	38
5.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	38
6.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	39
6.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2019 roku .....	39
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 .....	43
7.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową .....	43
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.....	43
8.	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	44
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	44
10.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	45
11.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym .....	46
12.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 08.05.2020 r. ....	51
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	52
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 .....	52
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.....	53
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu .....	54
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej .....	55
17.1.	Czynniki zewnętrzne.....	55
17.2.	Czynniki wewnętrzne.....	55
17.3.	Dywidenda .....	56
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową .....	56
19.	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego	

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

---

stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie .....	57
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 .....	57
21. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .....	58
22. Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 08.05.2020 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	58
23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	59
24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	59

# 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2019 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

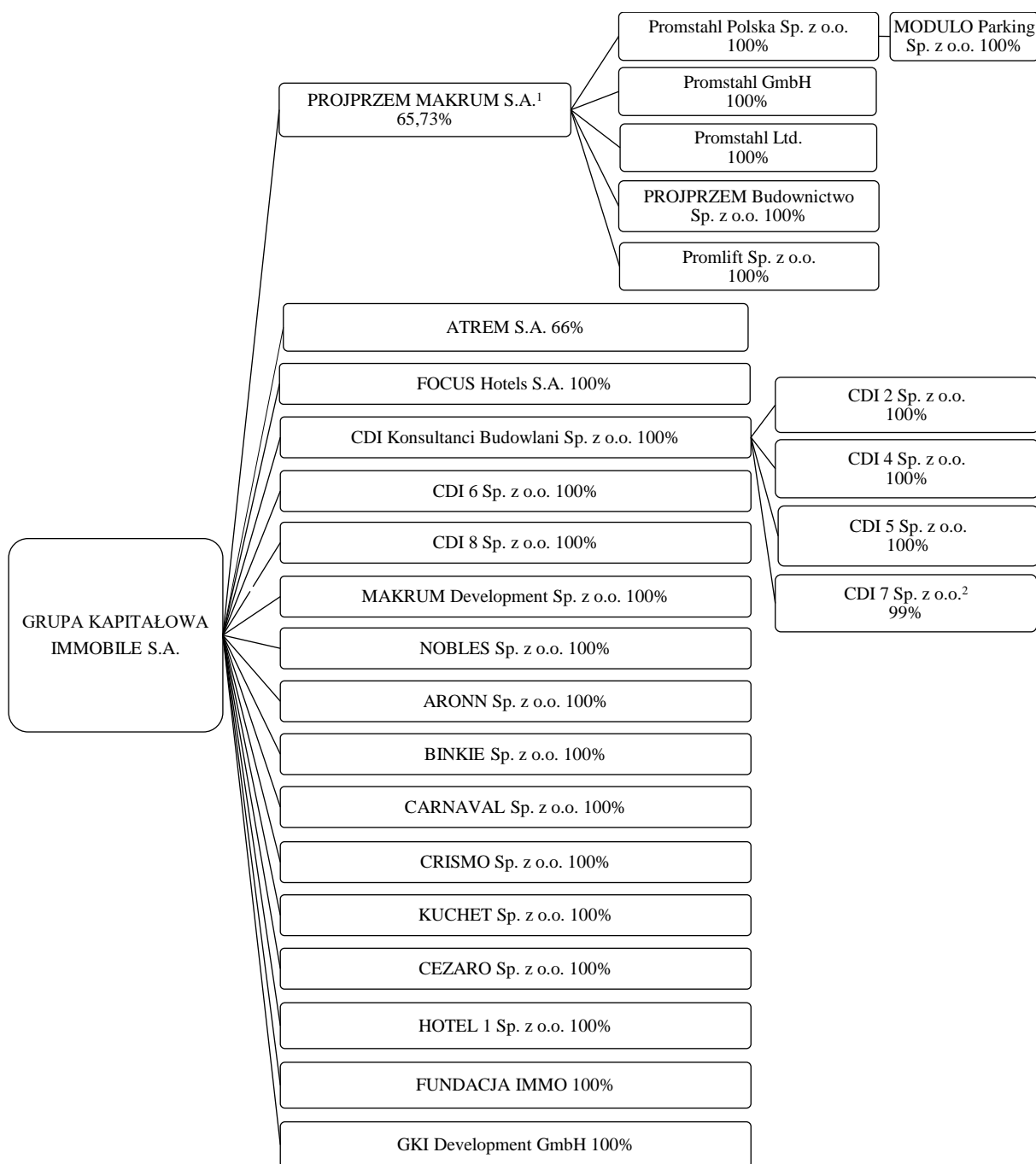
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM 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
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATTILA Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 7 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 8 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES 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
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATREM S.A.*	Złotniki, Polska

\* Konsolidacja za okres 09.05-31.12.2019 r

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)



<sup>1</sup> Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM 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. – 1.000.000 sztuk akcji, tj. 16,71% 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.

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

Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2019 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym, rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

## 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 31.12.2019 r. osiągnęła poziom wyższy o 125,7 mln PLN niż na koniec roku 2018 i wyniosła 405,2 mln PLN. Główna zmiana wynika z wdrożenia MSSF 16 i dotyczy nowej pozycji w bilansie – aktywów z tytułu prawa do użytkowania o wartości 87,2 mln PLN.

Aktywa	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	3 793	3 288	2 958
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	87 187	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	203 385	169 312	157 193
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	112 836	120 901	114 969
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	22 239	28 802	38 161
<i>Aktywa segmentu automatyki i elektroenergetyki</i>	30 565	0	0
<i>Pozostałe</i>	38 003	19 609	4 063
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	96 271	95 906	117 106
<i>Grunty inwestycyjne</i>	71 684	40 047	37 675
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	24 625	55 859	79 430
Należności i pożyczki	5 810	4 168	4 263
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	3	3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	106	35	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 608	6 707	11 015
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>405 160</b>	<b>279 419</b>	<b>292 573</b>

### AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2019 r. w GK IMMOBILE wyniosły 266,2 mln PLN wobec 143,7 mln PLN na dzień 31.12.2018 r. Zauważalny wzrost zapasów wynika z postępujących prac na prowadzonych realizacjach deweloperskich oraz z wdrożenia MSSF 16. Wzrost aktywów z tytułu umów oraz należności z tytułu dostaw i usług wynika w głównej mierze z przejścia spółki ATREM S.A.

Istotny wzrost aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży wynika ze zmiany prezentacji nieruchomości inwestycyjnej Faktoria ze względu na wysokie prawdopodobieństwo na dzień 31.12.2019 r. zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży tejże nieruchomości.

Aktywa	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy, w tym:	107 757	71 421	79 481
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	63 764	22 403	42 400
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	2 588	6 270	997
<i>Pozostałe zapasy</i>	41 405	42 749	36 084
Aktywa z tytułu umów	17 776	10 225	9 111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	101 812	40 653	57 796
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	214	0
Pożyczki	75	42	0
Pochodne instrumenty finansowe	357	0	412
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	16 627	1 582	4 049
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 249	493	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 589	19 106	8 872
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>266 243</b>	<b>143 736</b>	<b>159 865</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	21 339	1 246	1 561

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2019 r. wynosi 232,7 mln PLN i jest wyższy 19,3 mln PLN niż na dzień 31.12.2018 r., co jest wynikiem głównie zwiększenia pozostałych kapitałów o wartość dochodów całkowitych powstałych w wyniku przesunięcia gruntu w Bydgoszczy z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych oraz wzrostem wartości udziałów nie dających kontroli co jest związane także z przejściem Grupy ATREM.

Udział kapitału własnego w pasywach ogółem wynosi 33,7% wobec 50,4% na dzień 31.12.2018 r., co jest głównie spowodowane wzrostem sumy bilansowej w wyniku wdrożenia MSSF 16 oraz przejścia ATREM S.A.

Pasywa	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	18 841	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	60	98	-219
Pozostałe kapitały	20 578	6 914	6 243
Zyski zatrzymane:	51 634	59 930	58 770
- zysk (strata) z lat ubiegłych	53 901	53 494	53 000
- zysk (strata) netto	-2 267	6 436	5 770
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>194 824</b>	<b>189 494</b>	<b>187 346</b>
Udziały niedające kontroli	38 592	24 601	24 678
<b>Kapitał własny</b>	<b>233 416</b>	<b>214 095</b>	<b>212 024</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 249,9 mln PLN w stosunku do 31.12.2018 roku i wyniosła 459,3 mln PLN.

Drastyczny wzrost pozycji leasing – zarówno w zobowiązaniach długo, jak i krótkoterminowych wynika głównie z wdrożenia MSSF 16. W ogólnej wartości zobowiązań z tytułu leasingu – ok. 83,9 mln PLN, aż 80,0 mln PLN to część wynikająca z wdrożenia MSSF 16.

Wzrost zobowiązań z tytułu umów, zobowiązań z tytułu dostaw i usług jak również zobowiązań kredytowych wynika w głównej mierze z przejścia spółki ATREM S.A.

Pasywa	31-12-2019	31-12-2018 (przekształcone)	01-01-2018 (przekształcone)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	98 094	57 805	91 136
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	28 055	0	15 806
<i>Finansujące nieruchomości</i>	57 926	56 852	69 525
<i>Finansujące przemysł</i>	1 113	0	0
<i>Pozostałe</i>	11 000	952	5 804
Leasing	72 941	1 702	3 872
Pochodne instrumenty finansowe	540	713	1 326
Pozostałe zobowiązania	4 200	2 429	2 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 041	12 950	16 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	691	372	424
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 823	670	64
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	33
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>197 331</b>	<b>76 641</b>	<b>115 279</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	90 728	47 264	47 542



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu umów	49 472	9 914	27 210
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	22	0	1 693
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	81 731	57 275	34 209
<i>Finansujące nieruchomości</i>	38 495	29 450	5 464
<i>Finansujące przemysł</i>	21 777	17 720	20 689
<i>Finansujące segment automatyki i elektroenergetyki</i>	11 316	0	0
<i>Pozostałe</i>	10 143	10 105	8 057
Leasing	10 965	2 653	2 570
Pochodne instrumenty finansowe	0	274	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15 526	10 564	7 205
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 462	4 542	4 326
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 332	1 178	1 943
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	2 758	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>261 995</b>	<b>133 666</b>	<b>126 698</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>459 326</b>	<b>209 447</b>	<b>241 210</b>

### 1.3. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2019 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2019 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w budownictwie przemysłowym,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w przemyśle,
- ujawnienie przychodów z segmentu automatyka i elektroenergetyka w wyniku przejęcia ATREM S.A.

Na wyniki Grupy w roku 2020 istotny wpływ będą miały:

- zmniejszenie przychodów, w tym w szczególności w hotelarstwie, w wyniku negatywnego wpływu pandemii koronawirusa,
- zwiększenie przychodów w segmencie developing z uwagi na zakończenie II etapu Osiedla Platanowy Park oraz I etapu Osiedla Uniwersyteckiego,
- wzrost przychodów wynikający z ujęcia w wynikach Grupy całorocznych przychodów ATREM S.A.

### 1.4. Rachunek wyników

W tabeli na kolejnej stronie przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2019 i 2018.

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>418 865</b>	<b>346 940</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	275 252	237 345
Przychody ze sprzedaży usług	142 240	108 648
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 373	946
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	176 447	160 452
<i>Hotelarstwo</i>	65 441	53 341
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	5 284	47 730
<i>Najem aktywów</i>	4 073	7 578
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	93 636	76 893

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

	<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	73 985	0
	<i>Pozostałe</i>	0	946
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>334 430</b>	<b>269 177</b>
Koszt sprzedanych produktów		214 617	185 444
Koszt sprzedanych usług		118 622	83 296
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 191	532
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
	<i>Przemysł</i>	129 886	118 387
	<i>Hotelarstwo</i>	47 903	38 307
	<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	4 010	40 879
	<i>Najem aktywów</i>	1 234	4 017
	<i>Budownictwo przemysłowe</i>	85 299	67 057
	<i>Automatyka i Elektroenergetyka*</i>	65 860	0
	<i>Pozostałe</i>	0	532
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>84 435</b>	<b>77 669</b>
Koszty sprzedaży		25 650	21 525
Koszty ogólnego zarządu		41 737	32 076
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży</b>		<b>17 048</b>	<b>24 068</b>
Pozostałe przychody operacyjne		1 166	8 890
Pozostałe koszty operacyjne		5 443	8 168
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	-3 434
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych		-2 269	-120
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>10 501</b>	<b>21 236</b>
Przychody finansowe		1 781	244
Koszty finansowe		10 366	6 888
Zysk z okazijnego nabycia		2 700	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 616</b>	<b>14 592</b>
Podatek dochodowy		4 153	6 274
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		-2 267	6 436
- podmiotom niekontrolującym		2 730	1 882
<b>Podstawowy zysk na akcje</b>		<b>-0,03</b>	<b>0,09</b>

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

Skonsolidowane przychody Grupy w 2019 roku wyniosły 418,9 mln PLN, co oznacza wzrost o 71,9 mln PLN w stosunku do roku 2018.

Wzrost przychodów wynika z przejęcia spółki ATREM S.A. i wykazania w związku z tym nowego segmentu Automatyka i Elektroenergetyka i związanego z nim przychodu w wysokości 74,0 mln PLN. Wzrosty przychodów odnotowano również w hotelarstwie (za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie), przemyśle i budownictwie przemysłowym. Z kolei spadek przychodów widoczny jest w szczególności w developingu, co wynika z cykliczności realizacji deweloperskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne odpowiednio w roku 2020 i 2021.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 84,4 mln PLN (rentowność na poziomie 20,1%) wobec 77,7 mln PLN w roku 2018 (rentowność 22,4%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 4,1 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 9,7 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy oraz z kosztów związanych z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym także koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

W 2019 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 4,3 mln PLN. W roku 2018 – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,7 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 10,5 mln PLN wobec zysku w roku 2018 na poziomie 21,2 mln PLN.

Koszty finansowe w 2019 roku osiągnęły poziom 10,4 mln PLN, w 2018 roku wyniosły 6,9 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 12 miesięcy wynoszą 5,6 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 3,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 4,6 mln PLN (w roku 2018 zysk brutto wyniósł 14,6 mln PLN).

Za 2019 rok zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 0,5 mln PLN wobec zysku netto 8,3 mln PLN w roku 2018.

Całkowite dochody GK IMMOBILE wyniosły 14,0 mln PLN na co wpływ miała dokonana reklasyfikacja nieruchomości przy ul. Sułkowskiego w Bydgoszczy, na której funkcjonował Zakład Produkcyjny MAKRUM z aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych oraz przeszacowanie do wartości godziwej.

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>463</b>	<b>8 318</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-132	613
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		
- reklasyfikacja gruntu z rzeczowych aktywów trwałych na nieruchomości inwestycyjne i przeszacowanie do wartości godziwej	13 644	671
- odroczonego podatku dochodowego odnoszący się do innych dochodów całkowitych	16 869	828
	-3 205	-157
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	13 533	1 284
<b>Całkowite dochody</b>	<b>13 996</b>	<b>9 602</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	11 359	7 423
- podmiotom niekontrolującym	2 637	2 179
<b>Całkowite dochody na akcje</b>	<b>0,15</b>	<b>0,10</b>

## 1.5. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2019	od 01-01 do 31-12-2018 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 211	44 407
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-58 659	-9 430
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 931	-24 749
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 483	10 228
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 106	8 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 589	19 106
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

W 2019 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 34,2 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym m.in. amortyzacja na poziomie 17,1 mln PLN, zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w wys. 3,9 mln PLN, strata ze sprzedaży

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

niefinansowych aktywów trwałych w wys. 2,1 mln PLN, zyski z tyt. różnic kursowych 2,6 mln PLN oraz koszty odsetek w wys. 9,5 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 5,0 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 58,7 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 21,3 mln PLN (w tym Grupy ATREM S.A.). Istotne pozycje stanowią również wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 23,7 mln PLN oraz wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych wys. 16,6 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 25,9 mln PLN. Grupa dokonała wykupu obligacji w kwocie 1,3 mln PLN, wypłaty dywidend w wysokości 7,3 mln PLN, spłat kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz odsetek w kwocie 21,4 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 55,9 mln PLN.

### 1.6. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2019 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do roku 2018.

W wyniku niskiego poziomu zarówno zysku brutto, jak i netto, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu. Nie budzi obaw wskaźnik ogólnego zadłużenia. Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

			bez wpływu MSSF 16	z wpływem MSSF 16	
<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	68,19%	60,46%	81,74%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,13	1,08	1,06
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	42 843	34 048	16 719
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,19	1,14	1,13
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,74	0,72	0,57
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,61	0,66	0,49
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,61	1,96	0,97
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	0,41%	0,11%	2,48%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	1,47%	1,10%	4,23%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,28%	0,07%	2,03%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	0,73%	0,20%	4,00%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	18 361	27 570	29 616
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	4,38%	6,58%	8,54%

\* 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 2019**

W roku 2019 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 31.12.2019 r. oraz na dzień 31.12.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2019	31-12-2018
Poręczenia	6 060	3 071
Gwarancje	70 898	24 158
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>76 958</b>	<b>27 229</b>

Na zmianę wartości udzielonych poręczeń, tj. wzrost per saldo 2.989 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie poręczeń w kwocie 1.871 tys. PLN,
- udzielenie nowych poręczeń w kwocie 4.860 tys. PLN,

Na zwiększenie wartości gwarancji per saldo 53.882 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie gwarancji na łączną kwotę 6.637 tys. PLN,
- wystawienie gwarancji dla Spółek zależnych o łącznej wartości 25.781 tys. PLN.
- wykazanie gwarancji dla ATREM S.A. o łącznej wartości 28.353 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2019 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 11 niniejszego sprawozdania.

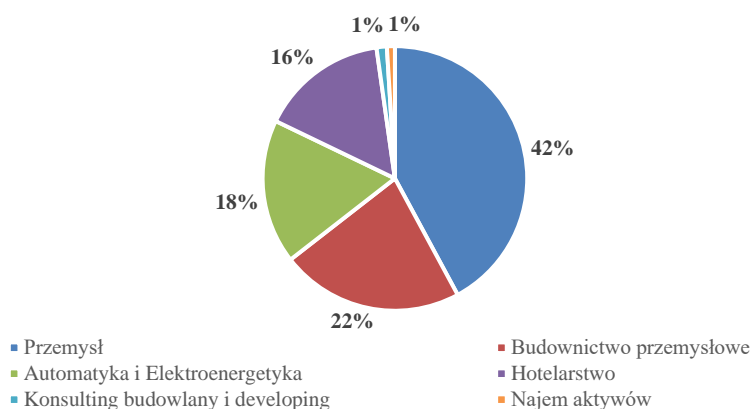
**1.10. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2019 roku**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2019 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
  - Przemysł,
  - Hotelarstwo,
  - Budownictwo przemysłowe,
  - Developing i Konsulting budowlany,
  - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych),
  - Automatyka i Elektroenergetyka (konsolidacja za okres 09.05-30.09.2019 r.),
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

**Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem  
w 2019 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	Nicalokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2019 roku									
<b>Przychody ogółem</b>	<b>176 818</b>	<b>5 286</b>	<b>65 661</b>	<b>20 661</b>	<b>101 438</b>	<b>73 985</b>	-	-	<b>443 849</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	371	1 213	221	15 377	7 803	0	-	-	24 984
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	<b>176 447</b>	<b>4 073</b>	<b>65 441</b>	<b>5 284</b>	<b>93 636</b>	<b>73 985</b>	-	-	<b>418 865</b>
Amortyzacja	3 073	785	10 789	77	134	2 212	-	-	17 069
Wynik operacyjny segmentu	6 486	1 534	10 675	-1 335	1 309	-1 631	-	-	17 048
Aktywa	114 709	19 175	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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Pozostałe	Nicalokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku									
<b>Przychody ogółem</b>	<b>161 014</b>	<b>7 578</b>	<b>53 472</b>	<b>51 377</b>	<b>99 191</b>	<b>946</b>	-	-	<b>373 579</b>
<i>Przychody między segmentami</i>	562	0	131	3 647	22 298	0	-	-	26 639
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	<b>160 452</b>	<b>7 578</b>	<b>53 341</b>	<b>47 730</b>	<b>76 893</b>	<b>946</b>	-	-	<b>346 940</b>
Amortyzacja	3 574	445	3 693	175	35	364	-	-	8 287
Wynik operacyjny segmentu	6 805	2 741	7 986	1 993	4 437	106	-	-	24 068
Aktywa	113 459	25 533	125 516	122 491	5 190	2 557	-	29 656	424 402

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 przeladunkowe

W 2019 roku utrzymywał się wysoki wzrost sprzedaży z w tym segmencie. W analizowanym okresie (r/r) poziom sprzedaży systemów przeladunkowych jest o 16,8% wyższy. Sprzedaż produktów tego segmentu do klientów docelowych odbywa się za pośrednictwem spółek zależnych drugiego stopnia (PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o.) oraz ze spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A. (sprzedaż eksportowa do państw Europy Środkowo-Wschodniej i Północnej stanowi ok 28,5% wielkości sprzedaży tego segmentu).

W II półroczu 2020 roku jest planowane, aby sprzedaż dodatkowo była realizowana poprzez spółkę zależną w Wielkiej Brytanii.

Strukturę sprzedaży systemów przeładunkowych zaprezentowano poniżej w tabeli.

Wyszczególnienie	2019	2018	Odchylenie	
			Wartość w tys. PLN	%
pomosty przeładunkowe	97 676	86 502	11 174	12,9%
uszczelnienia	15 828	16 627	-799	-4,8%
termośluzы	7 566	5 391	2 175	40,4%
pozostałe elementy, części	25 283	16 744	8 539	51,0%

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. Inwestycja jest w fazie realizacji. Po jej zakończeniu (III kwartał 2020 r.) zwiększą się moce produkcyjne, skróceniu ulegnie czas produkcji (wzrost wydajności, redukcja kosztów), co będzie miało znaczny wpływ na konkurencyjność wytwarzanych produktów.

#### – **Konstrukcje stalowe**

Segment ten obejmuje produkcję tradycyjnych maszyn MAKRUM (krusząarki, 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. W analizowanym okresie (t/t) poziom sprzedaży tego segmentu jest o 12,1% niższy, głównie z powodu niższej sprzedaży maszyn MAKRUM (spadek o 45,0%). Produkcja parkingów zanotowała natomiast 151,1% wzrost. Jednocześnie odnotowano wyższy poziom rentowności sprzedaży.

#### Maszyny MAKRUM

Kontynuowane są działania zmierzające do przekształcenia aktywności Grupy PROJPRZEM 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. W połowie 2019 roku PROJPRZEM MAKRUM S.A. zrezygnowała z wykorzystania własnych hal produkcyjnych w Bydgoszczy (zakład dawnego MAKRUM Project Management Sp. z o.o.). Zarząd podjął decyzję o sprzedaży części maszyn, w tym dużych wytaczarek CNC.

#### Parkingi MODULO

Montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej. Realizowane są również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. W 2020 roku biorąc pod uwagę poziom zawartych (na dzień publikacji sprawozdania) oraz negocjowanych kontraktów Spółka oczekuje dalszego dynamicznego wzrostu w tej działalności.

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 negatywnych symptomów po stronie popytowej jak i dostępności materiałów i podzespołów.

## **BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE**

Dla działalności w zakresie budownictwa w ramach Grupy PROJPRZEM MAKRUM S.A. została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz we Wrocławiu.

W 2019 roku spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, handlowym oraz biurowym na terenie województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego.

PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. znacznie rozbudowało swoje struktury, szczególnie w oddziale zlokalizowanym we Wrocławiu, który powstał w IV kwartale 2018 roku. Spółka koncentruje się na poprawie rentowności i zwiększeniu wolumenu sprzedaży.

Rok 2020 spółka rozpoczyna z portfelem zamówień wypełniających 80% przychodów osiągniętych w 2019 roku (z przewidywanym okresem ich zakończenia II/III kwartał 2020 r.).

Priorytetem segmentu jest utrzymanie rentowności, pomimo relatywnie niekorzystnego otoczenia rynkowego.

Na koniec 2020 r. Grupa PROJPRZEM MAKRUM S.A. spodziewa się istotnego wzrostu przychodów tego segmentu, pomimo trwającej epidemii koronawirusa.

## **AUTOMATYKA I ELEKTROENERGETYKA**

W związku z nabyciem w pierwszym półroczu 2019 roku Grupy Kapitałowej ATREM S.A. został wyodrębniony nowy segment działalności – Automatyka i Elektroenergetyka. Segment automatyki zajmuje się świadczeniem usług inżynierskich z zakresu automatyki przemysłowej, aparatury kontrolno-pomiarowej, informatyki, telemetrii, teletechniki, regulacji, elektroniki, metrologii oraz świadczy usługi z zakresu instalacji, wentylacji i ogrzewania. Segment elektroenergetyki świadczy usługi z zakresu energetyki niskich, średnich i wysokich napięć dla klientów z branży energetycznej, budowlanej oraz przemysłowej. W skonsolidowanym rachunku wyników ujęte zostały dane za okres od 09.05 do 31.12.2019 roku.

Ten segment podlega aktualnie restrukturyzacji głównie w zakresie kosztów ogólnego zarządu. Grupa prowadzi także przegląd portfela kontraktów.

W tym segmencie obserwujemy ograniczony negatywny wpływ epidemii koronawirusa na jego działalność. Poza odosobnionym przypadkiem, prowadzone są wszystkie kontrakty, zachowane są obostrzenia sanitarne i organizacyjne. Grupa negocjuje i ofertuje kolejne kontrakty. Ryzyko istotnego wpływu epidemii na wyniki segmentu w skali roku oszacować jako niskie.

## **HOTELARSTWO**

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w 2019 roku wyniosły łącznie 66,5 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2018 roku wyniosły łącznie 54,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 12,3 mln PLN vs. 2018 rok (+22,8%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim cztery główne czynniki:

- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,
- otwarcie od października 2018 roku obiektu Focus Poznań,
- otwarcie od maja 2019 roku obiektu Focus Premium Lublin,
- bardzo dobre wyniki sprzedażowe w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie.

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	1Q-4Q 2019	1Q-4Q 2018	vs. 2018
OCC%	65,73%	65,46%	+0,27%
Średnia cena sprzedanego pokoju netto	223,87 PLN	214,19 PLN	+9,68 PLN
Przychód na dostępny pokój netto	147,16 PLN	140,21 PLN	+6,95 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. Na przełomie 2020-2021 r. 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 3-gwiazdkowy własny hotel Grupy Focus Hotel Bydgoszcz z 85 pokojami, zlokalizowany w samym centrum miasta.

Trwają również prace budowlane pierwszego hotelu spółki w Warszawie gdzie powstaje 4-gwiazdkowy hotel z 234 pokojami oraz 2000 m<sup>2</sup> powierzchni konferencyjnej, którego otwarcie planowane jest na grudzień 2021 r. W fazie projektowania są na chwilę obecną kolejne 3 projekty hotelowe, w tym nowy 3-gwiazdkowy hotel Focus w Stargardzie z 60 pokojami, oraz rozbudowa i renowacja działających hoteli Focus Łódź oraz Focus Premium „Pod Orłem” Bydgoszcz.

Na perspektywy segmentu znaczący wpływ ma epidemia koronawirusa, w tym wprowadzone w połowie marca ograniczenia administracyjne dotyczące funkcjonowania hoteli oraz ograniczenia w przemieszczaniu się osób na terytorium Polski, zamknięcie granic i inne. Od 04 maja br. zniesiona została część ograniczeń administracyjnych dotyczących funkcjonowania hoteli, jednakże nadal nie ma możliwości korzystania z restauracji hotelowych oraz sal konferencyjnych.

Na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego można założyć, iż największy negatywny wpływ na segment hotelarski będzie odczuwane w II i III kwartale roku.

Pomimo obostrzeń administracyjnych działalność segment 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

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. oraz CDI 8 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, przygotowanie inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy, przebudowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na budynek hotelowy 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. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej. Do tej pory oddano do użytkowania dwa etapy osiedla (etap 0 oraz etap 1) – łącznie 292 mieszkania i 319 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i wygenerowano przychód na poziomie 85,2 mln PLN netto. Obecnie CDI 5 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym planowane jest oddanie do użytkowania pod koniec 2020 roku 195 mieszkań oraz 217 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowane zostaną mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez Grupę. Etap ten ma wygenerować 76,2 mln PLN netto przychodu, obecnie podpisano umowy deweloperskie o wartości 48,4 mln PLN. W przygotowaniu przez CDI 7 Sp. z o.o. jest etap 3, w którym zaplanowano 258 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Jest ona na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

### **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. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m<sup>2</sup>, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Zasadnicze roboty budowlane zostały zakończone, trwają czynności odbiorowe. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, planowany przychód z inwestycji to 25,7 mln PLN netto, obecnie podpisano umowy deweloperskie o wartości 24,8 mln PLN.

Uzyskano pozwolenia na budowę dla drugiego etapu inwestycji. Rozpoczęto budowę trzech budynków, w których zaprojektowano łącznie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Planowany przychód z inwestycji to 30,3 mln PLN.

### **Osiedle mieszkaniowe przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy**

CDI 4 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość pod pierwszy etap osiedla mieszkaniowego w dzielnicy Okole w Bydgoszczy przy ul. Czarna Droga. Spółka planuje tam budowę osiedla mieszkaniowego. Teren sąsiaduje od południa z kompleksem parkowym przylegającym do biegnącego w tym miejscu koryta Starego Kanału Bydgoskiego. Potencjał tej lokalizacji to blisko 400 mieszkań, realizacja została podzielona na 3 etapy.

CDI 4 wnioskuje obecnie o wydanie pozwolenia na budowę 1 etapu osiedla, w którym zostaną wybudowane wraz z infrastrukturą techniczną dwa budynki mieszkalne o łącznej ilości 130 mieszkań oraz 131 miejsc postojowych usytuowanych w boksach garażowych w budynkach (45 miejsc) oraz na terenie (86 miejsc).

### **Hotel FOCUS przy ul. Bernardyńska 13 w Bydgoszczy**

Grupa rozpoczęła w maju 2019 roku inwestycję przebudowy własnego 9 kondygnacyjnego budynku biurowego o pow. użytkowej 3.445 m<sup>2</sup>. na budynek o funkcji hotelowej z 86 pokojami. Inwestycja będzie realizowana do IV kwartału 2020 roku. Przebudowany budynek zwiększy liczbę hoteli w sieci Focus.

### **Perspektywy segmentu konsultingu budowlanego i developingu**

W segmencie mieszkaniowym w najbliższych planach Grupy jest kontynuacja budowy osiedla Platanowy Park (etapu 3, tj. kolejne 258 mieszkań) i Osiedla Uniwersyteckiego (etapu 2, tj. kolejne 106 mieszkań) oraz rozpoczęcie budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Czarna Droga w Bydgoszczy (etapu 1, tj. 130 mieszkań). Roboty budowlane rozpoczną się po uzyskaniu pozwoleń na budowę.

Zakończono również rozbiórkę istniejących zabudowań fabryki MAKRUM przy ul. Dwernickiego w celu przygotowania terenu dla budowy kolejnych etapów osiedla Platanowego Parku.

W segmencie budownictwa komercyjnego, po wykończeniu wszystkich powierzchni budynku IMMOBILE K3 oraz zrealizowaniu przebudowy budynku biurowego przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel, planowana jest budowa pierwszego etapu biurowego na terenie osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, pod roboczą nazwą Platanowy Business Park.

Wpływ epidemii na prowadzone aktualnie etapy mieszkaniowe jest na dzień publikacji sprawozdania praktycznie niezauważalny. Trudny do oszacowania jest natomiast wpływ epidemii w dłuższym okresie na segment. Należy podkreślić, iż Grupa działa praktycznie na własnych gruntach i może elastycznie reagować na zmienne otoczenie rynkowe.

## **NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2019 roku głównie w trzech podmiotach – CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy), CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy) oraz w niewielkim stopniu w PROJPRZEM MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńskiej).

W dniu 30.01.2020 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości komercyjnej FAKTORIA, należącej do CEZARO Sp. z o.o., ze spółką prawa handlowego, w cenie 19,5 mln PLN netto. Tym samym nastąpi spadek przychodów z najmu powierzchni w Grupie w roku 2020 z tego tytułu.

Po 30.01.2020 roku przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała tylko w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy)

### Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W związku z rozpoczętą w maju 2019 roku przebudową obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy, a także w związku ze sprzedażą nieruchomości FAKTORIA poprzez spółkę zależną CEZARO Sp. z o.o., Grupa odnotuje spadek przychodów w tym zakresie.

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa odnotowała poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3. Całkowita powierzchnia najmu GLA to prawie 8,8 tys. m<sup>2</sup>. Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Począwszy od października 2018 roku kolejno uzyskiwano 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 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. Jednocześnie w październiku 2019 roku podpisano umowę najmu na lokal użytkowy o powierzchni prawie 1.000 m<sup>2</sup>, w którym powstanie przestrzeń gastronomiczno-konferencyjna. Najemca przewiduje zakończenie prac w maju 2020 roku. Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na prawie 70% powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 30 % powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora finansów, a także usług wspólnych. W częściach parterowych przewidziano miejsce dla banków oraz kolejnych restauracji. Prowadzone rozmowy przewidują również ekspansję w odniesieniu do już obecnych w budynku najemców.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana po 2021 roku. Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad pierwszym etapem części biurowej Platanowego Parku pod roboczą nazwą EU1. Równolegle spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami projektowanych budynków.

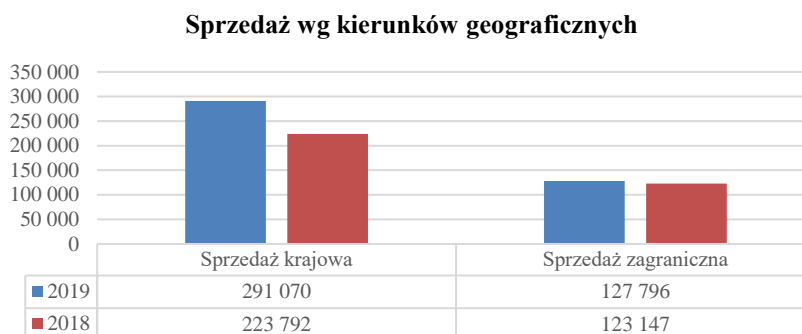
Epidemia koronawirusa segment dotyka w sposób pośredni jako skutek wpływu na aktualnych jak i potencjalnych najemców. Z uwagi na ograniczenia administracyjne z bieżącej działalności został wyłączony jeden najemca z branży gastronomicznej.

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.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w 2019 roku w stosunku do roku 2018, wynoszący ok. 71,9 mln PLN wpływ miała głównie sprzedaż krajowej, w dużej mierze w wyniku 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 żadnym z odbiorców nie przekroczyły w 2019 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 rosło. Żaden z dostawców grupy nie osiągnął w 2019 roku 10% udziału w zakupach ogółem.

**2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2019 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2020 roku**

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

Główne cele na 2020 rok i kolejne lata 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:
  - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach Grupy w Bydgoszczy, w tym gruncie w bydgoskiej dzielnicy Fordon, oraz w nowo pozyskanych lokalizacjach,
  - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 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,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciem 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.

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

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

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

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

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

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 osłonowe rządu i samorządów i będzie reagowała adekwatnie do sytuacji w celu zapewnienia możliwie najlepszych wyników finansowych jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo i zdrowie klientów oraz pracowników Grupy.

Największy wpływ ogłoszonego w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego Grupa zauważa w segmencie hotelowym. W FOCUS Hotels obserwowana jest znacząca ilość anulacji rezerwacji noclegów oraz innych wydarzeń organizowanych w hotelach sieci FOCUS Hotels. Jednocześnie widoczny jest znaczący spadek nowych rezerwacji w stosunku do analogicznego okresu lat ubiegłych. Określenie prawdopodobnego wpływu aktualnej sytuacji rynkowej na przychody i wyniki operacyjne segmentu hotelowego nie jest możliwe na dzień dzisiejszy, z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację epidemiczną, rynkową oraz prawną. Równocześnie Zarząd FOCUS Hotels informuje, iż wdrożony został w hotelach sieci FOCUS Hotels szereg dodatkowych procedur sanitarnych jak i organizacyjnych, a hotele zostały wyposażone już w lutym br. w dodatkowe środki dezynfekcyjne oraz środki ochrony osobistej. Segment hotelarski odpowiada za ca 11-12 % planowanych na rok 2020 przychodów Grupy Kapitałowej.

### **Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych**

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

### **Ryzyko związane z regulacjami prawnymi**

Działalność prowadzona przez spółki Grupy Kapitałowej nie jest koncesjonowana, stąd Grupa nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności Grupy Kapitałowej w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć 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.

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.

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

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

Zakup surowców stanowił 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. Zabezpieczonych jest ok. 34% wartości kredytów długoterminowych 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](http://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 2019 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 4 Rekomendacji: III.R.1., IV.R.2., VI.R.1., VI.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 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.*

**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 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.*

**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 znacznych 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**

### **Rekomendacje**

**VI.R.1.** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

*Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracowała zasad jej ustalania m.in. z uwagi na swoją mało rozbudowaną strukturę organizacyjną. Konieczność bycia elastycznym w przypadku zatrudniania nowych pracowników powoduje, że wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie. Wynagrodzenia członków organów zarządzających ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza kierując się najlepszą wiedzą i wolą.*

**VI.R.2.** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

*Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń, więc zasada nie może być stosowana.*

### **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 menedżerów 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 menedżerów 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 menedżerom 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 nie posiada polityki wynagrodzeń, więc zasada nie może być stosowana. 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 2019 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

W Spółkach: Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., PROJPRZEM 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

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.

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
<b>Stan na dzień 31.12.2019</b>				
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
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
<b>Stan na dzień 31.12.2018</b>				
Rafał Jerzy	27 718 547	36,78	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
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	10 724 109	14,23	10 724 109	14,23

\*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu 2017 r. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcjonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2020 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 08.05.2020 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 należytych 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,

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

---

- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing 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 1/2 części kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje Zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie. Uchwałą z dnia 30.06.2017 r. Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmiany Statutu upoważniając Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 14.130.549,00 PLN (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 56.522.196 akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach:

- 1) upoważnienie zostało udzielone na okres do dnia 30.06.2020 roku,
- 2) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga jednogłośnie zgody Rady Nadzorczej,
- 3) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte zarówno w zamian za wkład pieniężny jak i niepieniężny, przy czym wydanie akcji w zamian za wkład niepieniężny wymaga jednogłośnie zgody Rady Nadzorczej,
- 4) za jednogłówną zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego,
- 5) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach upoważnienia nie może nastąpić ze środków własnych Spółki,
- 6) Zarząd nie może wydawać akcji uprzywilejowanych lub przyznawać akcjonariuszowi osobistych uprawnień, o których mowa w art. 354 k.s.h.,
- 7) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego,
- 8) w przypadku podwyższenia kapitału z pozbawieniem akcjonariuszy prawa poboru, cena emisyjna akcji nie może być ustalona poniżej wartości księgowej przypadającej na jedną akcję, która została podana

w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym raporcie okresowym kwartalnym lub półrocznym dla danych skonsolidowanych za okres bezpośrednio poprzedzający datę emisji.

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

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu straty,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawieraniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 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 2019 roku**

##### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2019 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2019 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](http://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 31.12.2019 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 01.01.2019 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej zmieniał się w następujący sposób:

- w dniu 11.01.2019 r. Pan Robert Dziubłowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- w dniu 12.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 17 ust 3 Statutu Spółki powołała do Rady Nadzorczej Pana Pawła Jackowskiego,
- w dniu 12.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała także wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pana Mirosława Babiaczyka,
- w dniu 16.05.2019 r. Pan Paweł Jackowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- w dniu 28.05.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 17 ust 3 Statutu Spółki powołała do Rady Nadzorczej Pana Rafała Płókarza.

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.

Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,

- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału zakładowego spółki, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością 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 01.01.2019 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Komitetu Audytu zmieniał się w następujący sposób:

- w związku ze złożoną w dniu 11.01.2019 r. przez Pana Roberta Dziubłowskiego rezygnacją z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Pan Dziubłowski przestał również w tym dniu pełnić funkcję Członka Komitetu Audytu,
- w dniu 12.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki spośród swego grona dokonała wyboru dwóch nowych członków Komitetu Audytu Spółki, powołując do tego organu Pana Mirosława Babiaczyka i Pana Pawła Jackowskiego. Jednocześnie Rada Nadzorcza wybrała Przewodniczącego Komitetu Audytu w osobie Pana Pawła Jackowskiego,
- w związku ze złożoną w dniu 16.05.2019 r. przez Pana Pawła Jackowskiego rezygnacją z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Pan Jackowski przestał również w tym dniu pełnić funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu,
- w dniu 28.05.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki spośród swego grona dokonała wyboru nowego członka Komitetu Audytu Spółki, powołując do tego organu Pana Rafała Płókarza. Jednocześnie Rada Nadzorcza wybrała Przewodniczącego Komitetu Audytu w osobie Pana Rafała Płókarza.

1. Rolą Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej (w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości) i współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, w zakresie:
  - 1) właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,
  - 2) skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
  - 3) właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
  - 4) zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
  - 5) monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązаныmi,
  - 6) monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.

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

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Rafał Płókarz oraz Andrzej Paczuski.

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

Pan Rafał Płókarz wiedzę tą nabył jako absolwent Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu oraz College of Europe oraz podczas studiów i szkoleń na uniwersytetach zagranicznych, w: Angers, Nancy i DePaul University w Chicago. W latach 1994-2007 pracownik banków: Société Générale, Polskiego Banku Rozwoju, BRE Banku (obecny mBank) i Banku BPH. W latach 2007-2009 wiceprezes i członek Komitetu Zarządzającego banku

prywatnego Edmond de Rothschild w Luksemburgu, oraz założyciel i dyrektor generalny polskiego przedstawicielstwa banku, wyspecjalizowanego w usługach typu wealth management.

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

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

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe Spółki oraz podmioty powiązane z tą firmą audytorską świadczyły w 2019 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;
- 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 należności, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 roku.

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 2019 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 2019, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2019 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 2019 roku Komitet Audytu odbył 3 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2018 rok i półrocznego za 2019 rok. Przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2019 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 40 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 2019 roku**

- W dniu 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.12.2022 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierzała osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki ATREM S.A.

Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostało pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN oraz środkami własnymi.

W wyniku rozliczonego w dniu 09.05.2019 roku wezwania (nabycie przez GK IMMOBILE S.A. 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela) doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

- W dniu 13.03.2019 r. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Hotel 1 Sp. z o.o.:
  - kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie lub refinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie i adaptacji budynku na hotel w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13;
  - kredytu rewolwingowego na kwotę 3.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.03.2029 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

- W dniu 18.04.2019 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Flextronics International Poland Sp. z o.o. umowę na rozbudowę hali magazynowej B3 w Tczewie o wartości przedmiotu umowy w wysokości 23,0 mln PLN netto.
- W 30.04.2019 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę na budowę pierwszego etapu zakładu produkcyjnego (jako wykonawca) ze spółką Aluplast Sp. z o.o. (jako zamawiającym) dotyczącej budowy hali logistyczno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżowniki w gminie Kleszczewo, o wartości wynagrodzenia wykonawcy w wysokości 35,2 mln PLN netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 22.05.2019 roku Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Zawiszy Office Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (dalej Wydierżawiający) umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Szczecinie (dalej Umowa).

Na podstawie Umowy Wydierżawiający zobowiązał się wybudować i wydierżawić na rzecz Dzierżawcy Hotel w kategorii 4 gwiazdek na nieruchomości w Szczecinie przy ul. 3 Maja 22 oraz przy Placu Zawiszy 5, z co najmniej 86 pokojami hotelowymi wraz z przynależnymi miejscami parkingowymi,

na okres 15 lat od daty przekazania Hotelu, co powinno zgodnie z Umową nastąpić do dnia 30.09.2020 roku.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków finansowych w tego typu umowach.

- W dniu 28.05.2019 roku Contrast Sp. z o. o. zawarła 2 umowy ze spółką Park Wiatrowy Gaworzyce Sp. z o.o. na realizację prac związanych z Budową Farmy Wiatrowej Żukowice, o łącznej wartości 21,0 mln PLN netto.
- W dniu 05.07.2019 r. została wybrana oferta Contrast Sp. z o. o. (dalej spółka zależna) przez ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, w postępowaniu na realizację zamówienia pn: „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość oferty spółki zależnej wynosi 34.034.100,00 PLN brutto.
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., jako jedyny udziałowiec spółki zależnej CDI 4 Sp. z o.o., podjęła w dniu 08.07.2019 r. uchwałę Zgromadzenia Wspólników wyrażającą zgodę na rozpoczęcie przez CDI 4 inwestycji deweloperskiej w Bydgoszczy na osiedlu Okole, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego ok. 130 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 7300 m<sup>2</sup>, o szacowanych przychodach z inwestycji ok. 43 mln PLN i na nabycie przez CDI 4 nieruchomości pod tę inwestycję, w związku z zawartą przez nią umową przedwstępną zakupu nieruchomości z dnia 03.07.2019 r. Grupa planuje kontynuowanie inwestycji deweloperskiej w tej lokalizacji i nie wyklucza kolejnych zakupów nieruchomości powiększających zakres inwestycji.
- W dniu 25.07.2019 roku ATREM S.A. oraz Contrast Sp. z o. o. zawarły z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group umowę o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych. Na podstawie ww. umowy InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group wystawiać będzie ubezpieczeniowe gwarancje: zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad i usterek, zwrotu zaliczki. W wykonaniu umowy InterRisk TU S.A. Vienna Insurance Group będzie wystawiał gwarancje w okresie do 24.07.2020 r.
- W dniu 25.07.2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Contrast sp. z o. o. oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Atrem S.A. podjęły uchwałę w sprawie połączenia spółki ATREM S.A. (jako Spółki Przejmującej) ze spółką Contrast sp. z o.o. (jako Spółki Przejmowanej). Połączenie spółek nastąpi stosownie do treści art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.
- CDI 6 Sp. z o.o. zawarła w dniu 26.08.2019 r. umowę kredytów z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 6 Sp. z o.o.:
  - a) Kredytu budowlanego do kwoty 16.934.000 PLN przeznaczonej na częściowe finansowanie lub częściowe refinansowanie realizowanej aktualnie inwestycji polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych z jednostanowiskowymi garażami i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Strzeleckiego i Studenckiej w dzielnicy Fordon miasta Bydgoszcz;
  - b) Kredytu VAT do kwoty 3.000.000 PLN przeznaczonej na finansowanie podatku naliczonego VAT związanej z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty w/w kredytów ustalono najpóźniej do dnia 30.12.2022 r. Zabezpieczeniem wykonania umowy przez CDI 6 Sp. z o.o. jest m.in. ustanowienie hipoteki na rzecz Banku na nieruchomości CDI 6 Sp. z o.o., na której realizowana jest w/w inwestycja. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

- W dniu 04.09.2019 r. Contrast sp. z o. o. (dalej spółka zależna) zawarła z ENEA OPERATOR Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę na realizację zamówienia pn. „Projekt i budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Skwierzyna II wraz z budową dwutorowej linii zasilającej 110 kV oraz budową powiązań sieci SN i nn”. Wartość wynagrodzenia spółki zależnej wynosi 27.670.000,00 złotych netto. Termin zakończenia realizacji budowy ustalono na 79 tygodni od dnia zawarcia umowy. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.



- W dniu 30.09.2019 roku Contrast Sp. z o. o. zawarła umowę ze spółką ENEA Operator sp. z o.o. na realizację zamówienia pn. „Przebudowa stacji 110/15 kV Międzyrzecz (projekt + wykonawstwo)”. Wartość wynagrodzenia spółki Contrast sp. z o. o. wynosi 16,8 mln PLN netto.
- W dniu 01.10.2019 r. Sąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydał postanowienie o wpisaniu do Rejestru wpisu o połączeniu Spółki Atrem S.A. ze spółką Contrast Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółki Contrast Sp. z o.o. na Atrem S.A. (w trybie art. 492, par. 1, pkt.1).
- W dniu 01.10.2019 r. spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. podpisała umowę ze spółką LG Chem Wrocław Energy Sp. z o.o. na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Budowa magazynów Pack2 No1 i No2 w Biskupicach Podgórnym”. Wartość umowy to 33,1 mln PLN. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 31.03.2020 r. Łączna suma kar umownych przewidziana w umowie nie może przekraczać wartości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto, choć Zmawiający ma prawo dochodzić odszkodowania ponad wartość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 02.10.2019 r. spółka PREH Car Connect Polska Sp. z o.o. odstąpiła od umowy zawartej dnia 05.09.2019 r. ze spółką zależną PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. 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”. Wartość umowy to 13,78 mln PLN.
- W dniu 09.10.2019 Cezaro Sp. z o.o. (jako Sprzedająca) zawarła przedwstępną umowę (dalej "Umowa") nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 138-140 o funkcji handlowo - usługowej, tzw. Centrum Handlowe Faktoria (dalej "Nieruchomość"), do której Sprzedająca posiada prawo użytkowania wieczystego wraz z własnością zlokalizowanych na niej budynków. Zgodnie z Umową, Sprzedająca zobowiązała się do sprzedaży Nieruchomości w cenie 19.500.000 PLN netto, powiększonej o należny podatek VAT, tj. w cenie łącznej brutto 23.985.000 PLN (dalej "Cena"). Umowa została zmieniona dwoma aneksami, a umowa przyrzeczona została zawarta 30.01.2020 roku., co zostało opisane poniżej.
- W dniu 14.11.2019 roku ATREM S.A. zawarła ze spółką ENEA Operator sp. z o.o. umowę na realizację zamówienia pn. „Budowa rozdzielni sieciowej 110 kV Górka Duchowna”. Wartość wynagrodzenia ATREM S.A. wynosi 8,2 mln PLN netto.
- W dniu 20.11.2019 roku Konsorcjum z udziałem ATREM w składzie: ATREM S.A. (Lider Konsorcjum) – Firma Budowlana Dota sp. z o.o. sp.k. (Partner Konsorcjum) – New Amsterdam sp. z o. o. (Partner Konsorcjum) zawarło umowę z Miastem Poznań (Zamawiający) na realizację zamówienia pt. „Zaprojektowanie i wykonanie zadania pn. „Muzeum Enigmy w Poznaniu”. Wartość wynagrodzenia należnego całemu Konsorcjum wynosi 23,8 mln PLN netto. Szacowany udział prac przypisanych Atrem S.A. w łącznej wartości prac realizowanych przez Konsorcjum wynosi 28%.
- W dniu 25.11.2019 r. spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Bridgestone Poznań Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych przy budowie Hali wulkanizacji i magazynu opon surowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacyjną i drogową w Poznaniu. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 38,3 mln PLN netto. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu umowy na dzień 31.07.2020 r. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 27.11.2019 r. spółka zależna PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką Kupiec Sp. z o. o. z siedzibą w Paprotni umowę o roboty budowlane przy budowie budynku produkcyjno-magazynowego wyrobów rolno-spożywczych z częścią socjalno-biurową wraz z utwardzeniem i placami manewrowymi i przebudową instalacji zewnętrznych wodno - kanalizacyjnych, gazowych i energetycznych w miejscowości Paprotnia. Wartość wynagrodzenia umownego wynosi 20,9 mln PLN netto. Strony ustaliły termin zakończenia robót budowlano - montażowych na dzień 31.07.2020 r. Strony ustaliły, że suma naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego netto. Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W 02.12.2019 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. w konsorcjum z GEM Technology Sp. z o.o. (jako Wykonawca) otrzymała zlecenie od spółki STARION Poland Sp. z o.o. siedzibą w Biskupicach Podgórnym (jako Zamawiający), na realizację inwestycji budowlanej pn.: „Pełnienie funkcji

Generalnego Wykonawcy dla zadania inwestycyjnego polegającego na etapie I rozbudowy i przebudowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową o część produkcyjno-magazynową wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórką budynku magazynowo - technicznego w Biskupicach Podgórnym na podstawie projektu przekazanego przez Inwestora”, o wartości wynagrodzenia umownego Wykonawcy w wysokości 17,6 mln PLN netto, z czego na PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. przypada kwota 17,1 mln PLN netto. Zlecenie zostało przez Wykonawcę przyjęte do realizacji. Strony ustaliły termin odbioru końcowego przedmiotu zlecenia na dzień 30.09.2020 r. Strony ustaliły, że niniejsze zlecenie zostanie zastąpione Umową do dnia 30.12.2019 r. Zgodnie z udzielonym zleceniem w terminie do 30.12.2019 r. Zamawiający wypłaci na rzecz Konsorcjum zaliczkę w wysokości netto 1,76 mln PLN. Pozostałe zapisy nie odbiegają od standardowych zapisów w tego typu umowach.

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

- 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), ostatecznej umowy sprzedaży (dalej "Umowa") nieruchomości, tj. prawa użytkowania 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 19.500.000 PLN netto powiększonej o należny podatek VAT, tj. w cenie łącznej brutto 23.985.000 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 1.000.000 PLN, pozostanie do dnia 10.06.2020 r. na rachunku escrow w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Kupującej wobec Sprzedającej w związku z pracami remontowymi prowadzonymi przez Sprzedającą na Nieruchomości. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają 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 06.03.2020 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą w dniu 09.03.2020 r. dokona konwersji 541.750 akcji imiennych PROJPRZEM MAKRUM S.A. na akcje na okaziciela. Konwersja zostanie dokonana w związku z wnioskami akcjonariuszy. Akcje imienne uprawniają do wykonywania 1 głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po konwersji na akcje na okaziciela, akcje nadal będą uprawniały do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W wyniku konwersji akcji w Spółce, nie będą już istniały akcje imienne. Wysokość kapitału zakładowego PROJPRZEM MAKRUM S.A. nie ulegnie zmianie i wynosić będzie nadal 5.982.716 PLN Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w wyniku konwersji także nie ulegnie zmianie i wynosić będzie nadal 5.982.716.
- 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 22.04.2020 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 541.750 akcji zwykłych na okaziciela PROJPRZEM MAKRUM S.A., powstałych w wyniku konwersji akcji imiennych Spółki serii A. Z dniem 30.04.2020 r. w/w akcje zostaną wprowadzone do obrotu pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. asymilacji tych akcji z akcjami

PROJPRZEM MAKRUM S.A., które już znajdują się w obrocie giełdowym. PROJPRZEM MAKRUM S.A. złożyła do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wniosek w sprawie asymilacji w/w akcji.

## **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 Stajnia Marcelewo 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), 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**

Główną inwestycją prowadzoną w 2019 roku była budowa budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

Dodatkowo Grupa Kapitałowa prowadzi w Bydgoszczy trzy inwestycje deweloperskie: budowę II etapu Osiedla Platanowy Park, I etapu Osiedla Uniwersyteckiego oraz I etapu Osiedla Rabatki.

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

W roku 2019 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy).

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

## 8. Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi 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 lutym 2019 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zaciągnęła w Santander Bank Polska S.A. kredyt w celu sfinansowania zakupu akcji ATREM S.A.

W marcu 2019 roku HOTEL 1 Sp. z o.o. zaciągnęła w Santander Bank Polska S.A. kredyty związane z realizacją przebudowy i adaptacji budynku na hotel FOCUS przy ul. Bernardyńskiej w Bydgoszczy.

W sierpniu 2019 roku CDI 6 Sp. z o.o. zaciągnęła w mBank S.A. kredyty związane z realizacją I etapu budowy Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy.

W sierpniu 2019 roku PROJPRZEM MAKRUM S.A. zaciągnęła w Santander Bank Polska S.A. kredyt inwestycyjny związany z realizacją rozbudowy Zakładu Produkcyjnego w Koronowie.

W listopadzie 2019 roku PROJPRZEM MAKRUM S.A. zaciągnęła w mBank S.A. kredyt odnawialny w celu finansowania zakupów materiałów i usług pod realizowane zamówienia.

<b>PODPISANE W 2019 ROKU UMOWY KREDYTOWE ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW SPÓŁEK NALEŻĄCYCH DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE</b>							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/aneksu do umowy w 2019 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny	<b>07.02.2019</b> 13.02.2019	31.12.2022	17 000	PLN	WIBOR 1M + marża
Projprzem Makrum SA Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	12.07.2019	31.07.2020	5 300	PLN EUR	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
Projprzem Makrum SA	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	<b>18.11.2019</b>	10.08.2021	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża
Projprzem Makrum SA	mBank S.A.	Linia na gwarancje	12.07.2019 31.10.2019	31.07.2020	5 000	PLN	-
Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	25.01.2019 12.07.2019	31.07.2020	3 400	PLN	-
Projprzem Makrum SA Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Modulo Parking Sp. z o.o. ATREM S.A.	Santander Bank Polska SA	Multilinia	18.06.2019 14.08.2019 27.11.2019	21.06.2019	26 150	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
Projprzem Makrum SA	Santander Bank Polska SA	Kredyt inwestycyjny	<b>09.08.2019</b>	28.09.2024	9 850	PLN	WIBOR 1M + marża

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

Projprzem Makrum SA	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	26.07.2019	09.05.2021	20 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	21.11.2019	22.04.2020	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CDI 2 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Kredyty: budowlany, VAT, inwestycyjny	27.06.2019 30.08.2019	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	11.01.2019 06.03.2019 25.09.2019	31.01.2020	9 700	PLN	WIBOR 1M + marża
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny, VAT	13.03.2019 13.03.2019 26.11.2019	31.03.2029 30.12.2020	20 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI 6 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt budowlany, VAT	26.08.2019 22.10.2019 13.11.2019	30.12.2022	19 934	PLN	WIBOR 3M + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	18.06.2019	31.01.2020	12 500	PLN	WIBOR O/N + marża
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	18.06.2019	31.01.2020	12 250	PLN	-
ATREM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	18.06.2019	31.01.2020	10 000	PLN	-

W 2019 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

Spółki Grupy w 2019 roku otrzymywały pożyczki wyłącznie od podmiotów zależnych.

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

Spółki Grupy w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku udzielały pożyczki głównie do podmiotów zależnych. ATREM S.A. udzielała dodatkowo pożyczki osobom fizycznym, zatrudnionym w spółce na podstawie umowy o pracę.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2019	Termin spłaty	Oprocentowanie
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	19.02.2019	5	3	10.03.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	19.02.2019	5	3	10.03.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	19.02.2019	5	3	10.03.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	15.04.2019	5	0	10.05.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	15.04.2019	5	4	10.05.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	17.06.2019	5	4	10.08.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	11.07.2019	5	4	10.08.2021	1%
ATREM S.A.	Osoba fizyczna	31.07.2019	5	4	10.02.2021	1%

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

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku nie udzielały, ani nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

W 2019 roku Spółki Grupy nie udzieliły żadnych poręczeń pożyczek. Udzieliły natomiast nowe poręczenia kredytów udzielonych podmiotom z Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA KREDYTÓW UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2019 ROKU					
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
07.02.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	Santander Bank Polska S.A.	8 000	31.12.2027
13.03.2019	FOCUS Hotels S.A.	Hotel 1 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	30 000	31.03.2034
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A., CONTRAST Sp. z o.o.	mBank SA	12 500	30.04.2020
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	mBank SA	12 000	28.02.2025
18.06.2019	GK IMMOBILE S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	mBank SA	14 700	28.02.2025

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2019 roku nie udzieliły żadnych poręczeń kredytów lub pożyczek za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2019 roku udzielały poręczenia za zobowiązania handlowe innych spółek z Grupy Kapitałowej.

PORĘCZENIA HANDLOWE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2019 ROKU					
Data udzielenia poręczenia	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość Poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
01.01.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 6 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	150	31.12.2020
01.01.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 6 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	100	31.12.2020
01.01.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 6 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	31.12.2020
02.01.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 6 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	31.12.2020
02.01.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	CDI 6 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	31.08.2019
14.05.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Promstahl Polska Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	35	30.06.2021
14.05.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	35	30.06.2021
14.05.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	35	30.06.2021
08.07.2019	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Hotel 1 Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	50	31.05.2020
11.07.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	530	30.11.2019
28.10.2019	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	200	31.01.2020
28.10.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	ATREM S.A.	Podmiot niepowiązany	200	31.01.2020

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

25.11.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	400	31.03.2020
13.12.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	400	31.05.2020
18.12.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	2 955	30.09.2020
20.12.2019	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.	Podmiot niepowiązany	200	31.12.2021
03.12.2019	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	Podmiot niepowiązany	30	31.12.2021

W 2019 roku zostały udzielone na zlecenie spółek Grupy następujące gwarancje:

<b>GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2019 ROKU</b>					
<b>Data wystawienia</b>	<b>Gwarant</b>	<b>Dłużnik</b>	<b>Rodzaj zabezpieczenia</b>	<b>Kwota zabezpieczenia w tys. PLN</b>	<b>Data ważności</b>
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.</b>					
11.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	gwarancja płatności	17 000*	20.05.2019
01.08.2019	Santander Bank Polska S.A.	Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.	gwarancja płatności	783	31.07.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.</b>					
16.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja rękojmi i jakości	250	27.12.2021
20.05.2019	PKO BP S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	3 525*	28.02.2020
24.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	351*	31.12.2019
31.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja dobrego wykonania umowy oraz zabezpieczająca zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji	351*	21.01.2020
26.06.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	935*	06.11.2019
26.06.2019	PKO BP S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja jakości i rękojmi	53	29.06.2021
12.07.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	286*	31.01.2020
26.08.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	254*	21.10.2019
02.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	115*	29.03.2020
02.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	102*	29.03.2020
03.10.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja zwrotu zaliczki	315*	07.04.2020
22.10.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	127	07.01.2023
13.12.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja przetargowa	35*	14.02.2020
23.12.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	128*	30.03.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>					
29.01.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	293	18.12.2023
05.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200*	08.03.2019
05.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	200*	08.03.2019
08.04.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	764	17.03.2022

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

19.04.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 554*	15.07.2019
09.05.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	2 299*	20.01.2020
17.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 336*	30.11.2019
05.08.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	777	31.05.2020
05.09.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 379	30.05.2020
19.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	20*	23.10.2019
26.09.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	43	29.04.2020
14.10.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	3 315	30.04.2020
16.10.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 164*	26.11.2019
19.11.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	34	25.10.2021
26.11.2019	mBank S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	349	28.11.2023
03.12.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	3 130	30.09.2020
12.12.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	2 356	31.08.2020
30.12.2019	Santander Bank Polska S.A.	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 915	31.08.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.</b>					
07.02.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	194*	15.04.2019
06.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	580*	31.01.2020
07.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	551	15.07.2020
09.05.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	356*	23.10.2019
10.10.2019	Santander Bank Polska S.A.	MODULO Parking Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	435*	31.01.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH</b>					
od 19.02.2019 do 23.09.2019	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	687	bezterminowe
od 15.01.2019 do 13.12.2019	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	330	bezterminowe
od 15.01.2019 do 06.11.2019	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	534	bezterminowe
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.</b>					
28.01.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	373	31.08.2020
12.03.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	18*	31.03.2020
30.09.2019	Santander Bank Polska S.A.	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	1 445	29.09.2020
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE ATREM S.A.</b>					
01.04.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	19	04.12.2022
31.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	15*	06.08.2019
05.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	4	02.07.2024
11.06.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	20*	10.08.2019
13.06.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	dobrego wykonania kontraktu	2 662	30.04.2024



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

13.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	4*	16.08.2019
17.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10*	18.08.2019
15.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	20*	15.01.2020
16.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	1*	15.09.2019
16.07.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja z tytułu przystąpienia do przetargu na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych	55*	20.08.2019
26.08.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja przetargowa	140*	25.10.2019
28.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	16	29.01.2021
06.09.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	2	28.06.2024
06.09.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa usunięcia wad i usterek	3	28.06.2024
20.09.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 176	06.08.2021
15.10.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	337	25.10.2022
15.10.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100*	14.01.2020
04.11.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	671*	04.01.2020
12.11.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 005	14.11.2024
14.11.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	7*	13.01.2020
14.11.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	60*	13.01.2020
19.11.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	10*	20.01.2020
19.11.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	50*	20.01.2020
20.11.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	808	20.11.2025
04.12.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	28	15.01.2023
12.12.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	68*	27.02.2020
12.12.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	137*	27.02.2020
12.12.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	67*	27.02.2020
16.12.2019	UNIQA TU SA	ATREM S.A.	gwarancja wadialna	100*	17.02.2020
17.12.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	20	15.01.2022
17.12.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	131	15.01.2022
13.12.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy	166	12.01.2022
13.12.2019	mBank S.A.	ATREM S.A.	z tytułu należytego wykonania umowy	22	12.01.2022
<b>UDZIELONE NA ZLECENIE CONTRAST SP. Z O.O.</b>					
10.01.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	313*	23.12.2019

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

11.01.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad lub usterek	67	29.10.2023
12.02.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	124	30.01.2024
06.03.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	566	31.07.2022
28.03.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	300*	01.06.2019
23.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	150*	25.06.2019
29.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty	1 128*	28.08.2019
29.04.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	500*	06.07.2019
29.04.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	300*	06.07.2019
06.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	95	10.03.2026
16.05.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	300*	13.08.2019
20.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	800*	21.07.2019
28.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	957	29.06.2020
28.05.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania kontraktu	1 630	29.06.2020
14.06.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja usunięcia wad i usterek	100	14.06.2025
10.07.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja przetargowa	350*	10.12.2019
22.07.2019	mBank S.A.	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja wykonania zobowiązań z tytułu przystąpienia do przetargu	200*	21.09.2019
02.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	88*	03.11.2019
05.08.2019	UNIQA TU SA	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	350*	05.10.2019
05.08.2019	UNIQA TU SA	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja zapłaty wadium	390*	06.10.2019
29.08.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	3 403	25.04.2026
20.09.2019	InterRisk TU SA Vienna Insurance Group	CONTRAST Sp. z o.o.	gwarancja należytego wykonania umowy	1 176	06.08.2021

\* Gwarancje, które na dzień publikacji niniejszego sprawozdania utraciły ważność.

Za wyjątkiem jednej gwarancji płatności czynszu wystawionej na zlecenie spółki dominującej w kwocie 783 tys. PLN na rzecz CDI 2 Sp. z o.o., Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2019 ROKU						
Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
<b>OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.</b>						
04.04.2019	TUiR WARTA S.A.	DWD BAUTECH Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	6	16.03.2023

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

18.04.2019	ERGO HESTIA	GAMMA METAL Leśniczak, Lichocki, Nowicka	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	11	18.03.2022
23.04.2019	ERGO HESTIA	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Agnieszka Majchrzak i Artur Majchrzak	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	10	18.04.2022
05.06.2019	PZU S.A.	OTEL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	3	30.08.2024
05.07.2019	BNP Paribas S.A.	Pekabex Bet S.A.	gwarancja bankowa	zabezpieczająca wykonanie umowy i usunięcie wad i usterek	461 (od 01.03.2020 redukcja do wysokości 231)	01.06.2025
13.06.2019	PZU S.A.	Teresa Szyszka Zakład Slusarski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad lub usterek	94	02.07.2024
17.07.2019	Poznański Bank Spółdzielczy	ROBO-KOP Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek	348 (od 01.02.2020 redukcja do wysokości 174)	02.03.2025
23.08.2019	Skandynavska Enskilda Banken AB (Spółka Akcyjna)	SKANSKA S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja zwrotu zaliczki	80*	31.10.2019
04.10.2019	Bank Pekao S.A.	Klimat Solec Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania oraz rękojmi	116	31.01.2025
30.10.2019	BNP Paribas S.A.	MARKBUD Przedsiębiorstwo Remontowe Usługi-Handel Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	94	31.05.2022
28.11.2019	Santander Bank Polska S.A.	Mercor S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja rękojmi i jakości	29	31.03.2025
29.11.2019	ERGO HESTIA	KIM ELEKTRO S.C.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	9	27.11.2022
02.12.2019	UNIQA	Firma Handlowo-Usługowa "LUCRUM" Jan Kopkowski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	15	16.05.2022
04.12.2019	UNIQA	ARWEX Paweł Archaniołowicz Sp. j.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	29	30.04.2025
<b>OTRZYMANE PRZEZ CDI 6 SP. Z O.O.</b>						
28.08.2019	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Schindler Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	29*	03.01.2020
<b>OTRZYMANE PRZEZ FOCUS HOTELS S.A.</b>						
27.05.2019	Bank Pekao S.A.	Zjednoczone Przedsiębiorstwa Rozrywkowe S.A.	gwarancja bankowa	gwarancja płatności czynszu najmu	136	31.05.2020

\* Gwarancje, które na dzień publikacji niniejszego sprawozdania utraciły ważność.

## 12. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 08.05.2020 r.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 10 obligacji imiennych serii F, G, H oraz I, niezabezpieczonych, o łącznej wartości nominalnej 14 mln PLN, oprocentowanych w wysokości WIBOR 1Y + 4,00% w skali roku, z terminem wykupu odpowiednio do dnia 20.06.2020r., 30.11.2020r., 30.11.2022r., 30.11.2023r.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez Spółkę zależną PROJPRZEM MAKRUM S.A. Szczegóły nabycia szerzej opisano w komunikacie bieżącym nr 9/2019z dnia 15.04.2019 roku.

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

- W dniu 25.06.2019 roku Spółka wyemitowała 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 odpowiednio do dnia 30.03.2022 r.

Wszystkie obligacje zostały nabyte przez podmiot niepowiązany ze Spółką i opłacone po dniu bilansowym.

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

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

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników na rok 2019.

### **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 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 była w 2019 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 PROJPRZEM MAKRUM S.A. Dodatkowo w 2019 roku PROJPRZEM MAKRUM S.A. zaciągnęła kredyt inwestycyjny w celu sfinansowania rozbudowy Zakładu Produkcyjnego w Koronowie.

W segmencie automatyki i elektroenergetyki działalność operacyjna była w 2019 finansowana w m.in. z kredytu w rachunku bieżącym. 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 br. z Santander Bank Polska S.A. aneksy do umów kredytów inwestycyjnych, zgodnie z którymi spłata rat kapitałowych została zawieszona na okres 6 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 także wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym oraz poprzez kredyty inwestycyjne. 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 31.12.2019 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 nie osiągnął minimalnego dopuszczalnego poziomu, a Grupa otrzymała w dniu 31.12.2019 oświadczenie banku, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy,
- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. a mBank S.A. zarówno wskaźnik płynności bieżący, jak i marża zysku netto nie osiągnęły minimalnego dopuszczalnego poziomu, kredyt został całkowicie spłacony po dniu bilansowym,
- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy CEZARO Sp. z o.o. a mBank S.A. wskaźnik DSCR nie osiągnął minimalnego dopuszczalnego poziomu, kredyt został całkowicie spłacony po dniu bilansowym.

Publikacja niniejszego sprawozdania ma miejsce w sytuacji gdy gospodarki w Polsce i na świecie zmagają się 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 2020 roku.

## **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 2020 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych we wszystkich sektorach działalności:

- 1) Developing
  - Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy;
  - Budowa kolejnych etapów Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy;
  - Budowa I etapu Osiedla Rabatki w Bydgoszczy;

– Wykończenie budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

Grupa finansuje nakłady związane z Osiedlem Platanowy Park oraz Osiedlem Uniwersyteckim kredytami bankowymi. W przypadku zadania IMMOBILE K3 Grupa finansowała budowę kredytem bankowym, gdzie do każdej wypłacanej przez Bank transzy, Grupa uzupełniała wkład własny do wymaganego przez Bank docelowego poziomu. Obecnie prace wykończeniowe są finansowane z własnych środków.

Grupa będzie prowadzić działania zmierzające do uzyskania kredytu bankowego na realizację Osiedla Rabatki.

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) Przemysł

Obecny plan inwestycji w Grupie przewiduje poniesienie istotnych nakładów inwestycyjnych w modernizację i rozbudowę zakładu Spółki dominującej w Koronowie (produkcja systemów przeładunkowych) pozwalających na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów.

Środki na sfinansowanie tej inwestycji Grupa pozyskała w ramach zawartej umowy kredytu inwestycyjnego oraz umów leasingu maszyn i urządzeń.

## 3) 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 ubiegłego roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania.

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

Na moment publikacji sprawozdania finansowego Grupa nie ma przyjętego planu znaczących nakładów inwestycyjnych w zwiększenie środków trwałych lub aktywów niematerialnych, poza inwestycjami w modernizację i rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie.

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

- środków pozyskanych ze sprzedaży udziałów w spółkach zależnych,
- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży aktywów pozaoperacyjnych (nieruchomości inwestycyjnych, zbędnych środków trwałych).

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 2018. Poza wpływem wdrożenia MSSF 16, wystąpiło również istotne zdarzenie o charakterze nietypowym. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła w dniu 09.05.2019 roku 6.091.852 akcji ATREM S.A., w tym 4.655.600 akcji imiennych, które w wyniku nabycia

utraciły uprzywilejowanie oraz 1.436.252 akcji zwykłych na okaziciela, co odpowiada 66% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym doszło do powstania stosunku dominacji pomiędzy spółką Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jako spółką dominującą, a ATREM S.A. jako spółką zależną.

## **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 Spółek zależnych, a w szczególności na działalność w segmencie hotelarskim,
- 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,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- skala inwestycji w sektorze energetycznym, 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 i biurowych 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,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,
- ewentualne działania rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej,
- 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 PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A.,
- efekt reorganizacji grupy ATREM S.A. i uzyskanie trwałej rentowności prowadzonej przez nią działalności,

- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów przemysłowych w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- 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,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

### **17.3. Dywidenda**

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 2019 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. W pkt. 4.10 niniejszego sprawozdania opisano zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.



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

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

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

- skutecznego zarządzania kierownictwa spółek zależnych nad mniejszymi podmiotami o jednolitym profilu działalności i prostej strukturze,
- jednoznacznej oceny efektywności ekonomicznej i finansowej wyodrębnionych działalności,
- rozdzielenia działalności operacyjnej od majątku.

Sytuacja rynkowa związana z 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 2019 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 43.7 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.

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

### AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2018	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2019
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Rafał Piókarz	n/d	-----	-----	500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 718 547	20 054	-----	27 738 601
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	13 000	-----	4 013 000
Piotr Fortuna	27 975	27 525	-----	55 500

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały Spółce do dnia publikacji niniejszego sprawozdania informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

### AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji PROJPRZEM 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 08.05.2020 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 jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- za rok kończący się 31.12.2014 r. i rok kończący się 31.12.2015 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2014 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2015 r.
- za rok kończący się 31.12.2016 r., rok kończący się 31.12.2017 r. i rok kończący się 31.12.2018 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2016 r., okres 6 m-cy kończący się 30.06.2017 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2018 r.

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 44. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.

Na podstawie oświadczenia otrzymanego od Rady Nadzorczej Zarząd Spółki dominującej 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2019 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2019 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2019 rok: [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl).

Bydgoszcz, dn. 8 maja 2020 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiński*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*