

## Informacje dodatkowe do skróconego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje o emitencie

#### 1.1. Nazwa (firma) i siedziba

Spółka działa po firmą Instal Kraków Spółka Akcyjna („Spółka”) z siedzibą w Krakowie, ul. Konstantego Brandla 1.

#### 1.2. Wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD

Sądem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Instal Kraków S.A. został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 10.09.2001 roku pod numerem KRS: 0000042496.

Podstawowy przedmiot działalności emitenta według PKD: 41.20.Z.

#### 1.3. Wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek

Zgodnie z podziałem sektorowym stosowanym przez GPW, Spółka zaliczana jest do sektora Budownictwo przemysłowe. Jako jednostka dominująca, tworzy, wraz z jednostkami zależnymi, to jest spółką Frapol sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, spółką BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz jednostką stowarzyszoną Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, Grupę Kapitałową Instal Kraków S.A. (dalej również „Grupa Kapitałowa”, „Grupa”).

Obecnie działalność Spółki koncentruje się w obszarze usług budowlano-montażowych (w tym sprzedaż usług budowlano-montażowych na rynku niemieckim), działalności deweloperskiej (w tym zarządzanie, najem oraz dzierżawa posiadanych nieruchomości) oraz produkcji przemysłowej, realizowanej we własnych zakładach, zlokalizowanych w Krakowie i Oświęcimiu.

Podstawowy przedmiot działalności Spółki wskazany w Statucie, sklasyfikowany jest w PKD.41.20.Z i obejmuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Spółka posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001; PN-EN ISO 14001; PN-N 18001 oraz wymaganiami AQAP 2120:2009.

Sprzedaż Instal Kraków S.A. realizowana jest w następujących segmentach działalności:

- segment budowlano-montażowy;
- segment deweloperski;
- segment zagraniczny;
- segment produkcji ciężkiej;
- segment pozostałej działalności.

Segment zagraniczny został wyodrębniony z uwagi na terytorium i związaną z tym specyfiką realizowanej tam działalności. Wyodrębnienie segmentów operacyjnych w kraju wynika ze zróżnicowania wytwarzanych produktów i świadczonych usług, wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

### 2. Oświadczenie o zgodności z MSSF oraz format sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Instal Kraków S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone w oparciu o zasadę wyceny historycznej, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 30.09.2020 roku, za III kwartał 2020 roku oraz porównywalne dane finansowe na dzień 30.09.2019 roku i za III kwartał 2019 roku nie podlegały przeglądowi biegłego rewidenta. Porównywalne dane finansowe na dzień 31.12.2019 roku podlegały badaniu biegłego rewidenta.

Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych, a informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego w tysiącach polskich złotych. W przypadku konieczności zastosowania zaokrągleń zostały one wykonane według zasad ogólnych.

## 2.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

## 2.2. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego (lat obrotowych)

Nie dokonano zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

## 3. Zasady przeliczania wybranych danych finansowych

Wybrane dane finansowe za 2020 rok przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I-III kwartał 2020 roku średni kurs wyniósł 4,4420 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2020 roku, który wynosił 4,5268 EUR/PLN.

Wybrane dane finansowe za 2019 roku przeliczono w następujący sposób:

- przychody netto ze sprzedaży i zysk przeliczono na Euro według średniej arytmetycznej średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem, za I-III kwartał 2019 roku średni kurs wyniósł 4,3037 EUR/PLN;
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania przeliczono na Euro według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30.09.2019 roku, który wynosił 4,3736 EUR/PLN.
- aktywa, kapitał własny i zobowiązania na koniec 2019 roku przeliczono na Euro według kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31.12.2019 roku, który wynosił 4,2585 EUR/PLN.

## 4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność ogólnobudowlana podlega typowej dla tej branży sezonowości. Niższe przychody ze sprzedaży związane z sezonowością występują w Spółce w segmencie budowlano-montażowym, w okresie zimowym, w związku ze spowolnieniem realizacji prac wynikającym z warunków atmosferycznych, co jest uwzględniane w harmonogramach robót. W odniesieniu do działalności deweloperskiej wyniki sprzedaży z aktualnie realizowanych projektów nie posiadają statystycznie istotnych trendów i sezonowości, lecz wynikają z cykli realizacji kolejnych budynków.

## 5. Rodzaj oraz kwoty zmian wartości szacunkowych kwot, które były prezentowane w poprzednich okresach śródrocznych bieżącego roku obrotowego lub zmiany wartości szacunkowych prezentowanych w poprzednich latach obrotowych, jeśli wywierają one istotny wpływ na bieżący okres śródroczny

Podawane w poprzednich okresach sprawozdawczych zarówno śródrocznych jak i rocznych wartości szacunkowych kwot nie uległy zmianom, które mogłyby mieć istotny wpływ na bieżący okres śródroczny.

## 6. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano, emisji wykupu ani spłaty dłużnych lub kapitałowych papierów wartościowych.

## 7. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) przez emitenta dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Instal Kraków S.A. podjęło w dniu 22.08.2020 roku Uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku Spółki za 2019 rok w ten sposób, że na dywidendę przeznaczona została kwota łączna 14.571.000 zł, co daje 2,00 zł na jedną akcję (zarówno zwykłą jak i uprzywilejowaną). Dzień prawa do dywidendy ustalony został na 03.09.2020 roku. Dzień wypłaty dywidendy ustalony został na 15.09.2020 roku.

**8. Istotne zdarzenia następujące po zakończeniu okresu objętego raportem, które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu finansowym**

Po zakończeniu okresu objętego raportem nie wystąpiły istotne zdarzenia które nie zostały odzwierciedlone w niniejszym sprawozdaniu.

**9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki, w tym połączenia przedsięwzięć, objęcia lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi i inwestycjami długoterminowymi, restrukturyzacji, i zaniechania działalności**

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w strukturze Spółki.

**10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń i transakcji**

W okresie I - III kwartału 2020 roku Spółka zawarła łącznie 335 umów deweloperskich i przedwstępnych (po uwzględnieniu łącznej liczby umów rozwiązanych) oraz 292 umów przenoszących własność lokali mieszkalnych. Poziom przychodów w segmencie deweloperskim w okresie I - III kwartału 2020 roku uwzględnia zawarcie wskazanych powyżej 292 umów przenoszących własność (przekazanych lokali).

Zestawienie ilości umów deweloperskich, przedwstępnych i przenoszących własność lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.09.2020 roku:

*Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w III kwartale 2020 roku*

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje Etap I	6	0	29
Podgaje Etap III	24	0	42
Podgaje Etap IV	56	32	0
Nowy Przewóz 5.0 Etap III	1	0	1
<b>Suma</b>	<b>87</b>	<b>32</b>	<b>72</b>

*Tabela: Umowy deweloperskie, przedwstępne (po uwzględnieniu liczby umów rozwiązanych) oraz umowy przenoszące własność w I - III kwartale 2020 roku*

Zadanie inwestycyjne	Umowy przedwstępne	Umowy deweloperskie	Umowy przenoszące własność
Podgaje Etap I	88	0	117
Podgaje Etap III	157	0	174
Podgaje Etap IV	56	33	0
Nowy Przewóz 5.0	1	0	1
<b>Suma</b>	<b>302</b>	<b>33</b>	<b>292</b>

**11. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe**

W segmencie deweloperskim, na wyniki Spółki za III kw. 2020 roku wpływ miały, ulegające w trakcie okresu sprawozdawczego zmianom, postawa i decyzje konsumentów. W II kwartale nastąpił silny, przejściowy spadek

popytu w odniesieniu do oferowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym RB 5/2020. W miesiącu kwietniu, Spółka odnotowała spadek liczby nowo zawieranych umów przedwstępnych i deweloperskich o 52% w stosunku do kwietnia 2019 roku oraz o 83% w stosunku do bardzo dobrej, średniej miesięcznej liczby takich umów w I kw. 2020 roku. W kwietniu dodatkowo doszło do rozwiązania z inicjatywy klientów lub zostało zasygnalizowane przez klientów rozwiązanie umów przedwstępnych, w liczbie stanowiącej łącznie 4,6 % liczby umów przedwstępnych zawartych w I kw. 2020 roku, ze wskazaniem jako przyczyny stanu epidemii COVID-19 i jej skutków w postaci pogorszenia sytuacji finansowej klientów, utraty lub zagrożenia utratą pracy oraz odmowy udzielenia kredytu przez bank. W maju i czerwcu nastąpiło odbicie, niemniej popyt nie osiągnął wówczas poziomu z I kwartału 2020 roku. Efekt powyższego stanu znajduje odzwierciedlenie w liczbie umów przenoszących własność i w konsekwencji w przychodach w segmencie deweloperskim w III kwartale, mniejszych niż w każdym z pierwszych dwóch kwartałów roku, co Spółka zapowiadała w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2020 roku. Liczba takich umów, uwzględnionych w przychodach, wynosząca w III kwartale 72, stanowi 66,7% liczby zawartych umów przenoszących własność w II kw. 2020 roku i 64,3% takich umów zawartych w I kw. 2020 roku.

W segmencie zagranicznym, ujemny wynik finansowy za III kw. 2020 roku, związany jest z dokonaniem odpisem aktualizującym należność od kontrahenta Oddziału Spółki w Moers (Niemcy), o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym RB 22/2020 z dnia 16.10.2020 roku Zarząd Instal Kraków S.A., po otrzymaniu informacji o przebiegu rozprawy apelacyjnej w dniu 15.10.2020 roku od pełnomocnika reprezentującego Spółkę w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt w sprawie z powództwa Instal Kraków S.A. przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę oraz oceny tego pełnomocnika co do możliwego niekorzystnego wyniku postępowania w sprawie, podjął w dniu 16.10.2020 roku decyzję o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej wysokości, to jest o zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 EUR, do kwoty 3.391.447,62 EUR. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech zostało oddalone w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt. Po otrzymaniu uzasadnienia wyroku Zarząd podejmie decyzję co do ewentualnych dalszych działań prawnych w przedmiotowej sprawie. Nadto, odzwierciedlenie w wyniku segmentu zagranicznego po III kw. 2020 roku (narastająco), znajduje wpływ epidemii i związanych z nią ograniczeń, polegający na absencji, w kwietniu 2020 roku, w przedziale 18 – 28 % pracowników Oddziału Spółki w Niemczech. Powyższa absencja była wynikiem obowiązkowej kwarantanny po przekroczeniu granicy polsko-niemieckiej (po wjeździe do Polski, a następnie po powrocie do Niemiec) oraz zwolnień chorobowych, a skutkowała niemożnością wykorzystania pełnego potencjału siły roboczej i tym samym przyjęcia do realizacji większej ilości zleceń, przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów stałych działalności.

W segmencie budowlano-montażowym, odczuwalny był spadek inwestycji i ogłaszanych przetargów w sektorze zamówień publicznych, w którym Spółka koncentruje swoją działalność w omawianym segmencie, przy jednoczesnym wzroście zainteresowania wykonawców tymi przetargami i liczebności oferentów dokonujących wyceny na ryzykownych, niskich marżach. Nadal utrzymuje się tendencja unieważniania, z uwagi na zbyt niskie budżety zamawiających, postępowań przetargowych. Skutkiem powyższego, źródłem przychodów w przedmiotowym segmencie operacyjnym były w III kw. 2020 roku przede wszystkim umowy zawarte w 2019 roku. Sytuacja na budowach była stabilna. Realizacja zleceń przebiegała bez przestojów. Niezależnie, była ona monitorowana na bieżąco, tak aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki dotyczące organizacji pracy.

Spadek inwestycji odczuwalny był również w segmencie produkcji ciężkiej, gdzie trudności w pozyskaniu zamówień, związane ze znacznym zmniejszeniem popytu na konstrukcje stalowe, stanowią istotny czynnik, który negatywnie wpłynął na wyniki Spółki w tym obszarze działalności operacyjnej.

## **12. Opis zmian organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.**

W III kwartale 2020 roku nie nastąpiły zmiany organizacji Grupy Kapitałowej Instal Kraków S.A.

Grupa Kapitałowa Instal Kraków S.A. składa się z następujących jednostek:

- Instal Kraków Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. K. Brandla 1 – jednostka dominująca;
- Frapol Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Mierzeja Wiślana 8 – podmiot zależny;
- BTH Instalacje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – podmiot zależny;
- Biprowumet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Krowoderskich Zuchów – podmiot stowarzyszony.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją:

- Instal Kraków S.A.;
- Frapol Spółka z o.o.;
- BTH Instalacje Sp. z o.o.

Jednostki stowarzyszone:

- Biprowumet Sp. z o.o.

**13. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych**

Nie publikowano prognoz wyników na rok obrotowy 2020.

**14. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego**

Według przekazanych Spółce na podstawie przepisów prawa zawiadomień, ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki przysługuje Akcjonariuszom wskazanym w poniższym zestawieniu.

Tabela: Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA z posiadanych akcji (%)
Piotr Juszczyk	707 549	9,71%	3 492 549	29,94%
Esaliens TFI S.A.	1 163 677	15,97%	1 163 677	9,97%
Generali PTE S.A.	622 219	8,54%	622 219	5,33%
Porozumienie akcjonariuszy: a. małżeństwa Raimondo Eggink i Elżbiety Kozłowskiej, b. małżeństwa Krzysztofa Grzegorka i Katarzyny Wrony-Grzegorek, c. małżeństwa Luby i Dariusza Karwanów, d. małżeństwa Bożeny i Andrzeja Kosińskich, e. małżeństwa Magdaleny i Witolda Kowalczyków, f. Tomasza Kucharczyka, g. Petre Manzelova z córką Emilią Żmudzin-Manzelov, h. Iwony Religi, i. Valkana Vitekova, j. Dukat Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Rybiu (zarejestrowanej pod numerem KRS 0000133288), k. Sungai PE Holdings Ltd z siedzibą w Larnace (zarejestrowanej na Cyprze pod numerem HE 326141)	601 011	8,25%	601 011	5,15%

**14.1. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób**

Zgodnie z otrzymanymi przez Spółkę informacjami na dzień przekazania raportu w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Instal Kraków S.A. była następująca liczba akcji:

*Tabela: Akcje w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółki*

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Liczba akcji (w szt.)
Piotr Juszczyk	Prezes Zarządu	707 549
Małgorzata Koziół	Członek Zarządu	10 000
Rafał Rajtar	Członek Zarządu	14 540
Mariusz Andrzejewski	Rada Nadzorcza	0
Wojciech Heydel	Rada Nadzorcza	0
Seweryn Kubicki	Rada Nadzorcza	0
Jacek Motyka	Rada Nadzorcza	75 600
Grzegorz Pilch	Rada Nadzorcza	25 000

**15. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta**

Na dzień 30.09.2020 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby oddzielnie co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki. Niemniej Spółka, w związku z niekorzystnym wyrokiem sądu I instancji, wskazywała na toczącą się przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt, sprawę przeciwko kontrahentowi – Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech (postępowanie wszczęte w dniu 14.12.2016 roku). Łączna kwota nieuregulowanej należności przez LAG GmbH wynosi 3.391.447,62 euro. W dniu 16.10.2020 roku Spółka poinformowała, o otrzymaniu od pełnomocnika reprezentującego ją w postępowaniu apelacyjnym, oceny co do możliwego niekorzystnego wyniku sprawy, w związku z przebiegiem rozprawy apelacyjnej w dniu 15.10.2020 roku. Wobec powyższego, Zarząd podjął w dniu 16.10.2020 roku uchwałę o utworzeniu, ze skutkiem na dzień 30.09.2020 roku, odpisu aktualizującego należności od wyżej wymienionego kontrahenta do pełnej ich wysokości, to jest zwiększeniu odpisu o kwotę 1.796.141,08 Eur, do kwoty 3.391.447,62 Eur. W dniu 12.11.2020 roku Zarząd Spółki otrzymał informację, iż powództwo Spółki przeciwko Lüftungsanlagen- und Gebäudetechnik LAG GmbH (obecnie Calvias Gebäudetechnik GmbH) o zapłatę należności Oddziału Spółki w Niemczech zostało oddalone w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym (Oberlandesgericht Frankfurt am Main) z siedzibą w Darmstadt. Po otrzymaniu uzasadnienia wyroku Zarząd podejmie decyzję co do ewentualnych dalszych działań prawnych w przedmiotowej sprawie.

**16. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta**

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie zawierały z podmiotami powiązаныmi żadnych istotnych transakcji, które byłyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

**17. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca**

W trzecim kwartale 2020 roku Spółka, ani jednostka od niej zależna nie udzielała poręczeń kredytu, pożyczki ani gwarancji o znaczącej wartości łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

**18. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta**

W trzecim kwartale 2020 roku nie wystąpiły żadne inne zdarzenia poza już wymienionymi, istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.

**19. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego dnia bilansowego**

Od dnia 30.06.2020 roku poziom zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz akredytyw zmniejszył się o 3.141 tys. zł, do poziomu 51.638 tys. zł, natomiast poziom należności warunkowych zmniejszył się w tym okresie o 1.910 tys. zł, do poziomu 31.222 tys. zł.

**20. Informacje o rezerwach i odpisach aktualizujących**

**20.1. Rezerwy**

Tabela: Zmiana stanu rezerw (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019	30.09.2020
Zmniejszenia (z tytułu)	9 839	7 820
- odroczonego podatku dochodowego	3 769	4 523
- pozostałe	6 070	3 297
Zwiększenia (z tytułu)	10 633	5 927
- odroczonego podatku dochodowego	5 823	4 192
- pozostałe	4 810	1 735

**20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tabela: Zmiana stanu aktywów tytułu odroczonego podatku dochodowego (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019	30.09.2020
Rozwiązane	3 057	1 957

Zawiązane	5 165	1 909
-----------	-------	-------

### 20.3. Odpisy aktualizujące

Tabela: Wartość odpisów aktualizujących (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2019	30.09.2020
Rozwiązane	441	941
Zawiązane	6 191	9 568

### 21. Informacje o krótkoterminowych aktywach finansowych oraz środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach

Tabela: Krótkoterminowe aktywa finansowe (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2020
Papiery wartościowe (mLeasing 0,45-0,55%, PKO Hipoteczny 0,62-0,63%, PKO Leasing 0,62%) Zapadalność od 06.11.2020 roku do 08.03.2021 roku	33 439

Tabela: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	27 796

### 22. Informacje na podstawie MSSF 16 Leasing

Koszt amortyzacji w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

Tabela: Koszty amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	01.01.2020 - 30.09.2020
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	136
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	774
Inne środki trwałe	0
Suma	910

Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na koniec okresu sprawozdawczego w podziale na klasy bazowego składnika aktywów.

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)



Pozycje	30.09.2020
Grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 178
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0
Urządzenia techniczne i maszyny	0
Środki transportu	1 341
Inne środki trwałe	0
Suma	13 519

### 22.1. Pozostałe kategorie kosztów związanych z leasingiem

Tabela: Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie MSSF 16 Leasing (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2020
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	280
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi ujmowanymi zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie musi obejmować kosztu związanego z leasingami o okresie leasingu nie dłuższym niż jeden miesiąc	0
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości ujmowanych zgodnie z paragrafem 6. Koszt ten nie obejmuje kosztu związanego z leasingiem krótkoterminowym aktywów o niskiej wartości, o których mowa w paragrafie 53 c)	0
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieujętymi w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu	0
Dochód uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	0
Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów	796
Zyski lub straty ze sprzedaży i leasingu zwrotnego	0

### 22.2. Ujawnienia dotyczące leasingu krótkoterminowego

Z uwagi na niewielką skalę i poziom istotności Spółka stosuje zwolnienie z zasad ogólnych rozpoznawania umów leasingowych i nie ujmuje jako leasing umów krótkoterminowych (umowa zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy), umów na czas nieokreślony, lub określony, zawierających obustronne prawo wypowiedzenia umowy z maksymalnym 11 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez zastrzeżonych istotnych kar dla stron umowy, oraz umów dotyczących przedmiotów niskowartościowych.

### 22.3. Analiza terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu

Terminy wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu w rozbiciu na przedziały czasowe kształtują się następująco:

Tabela: Rozbicie na przedziały czasowe terminów wymagalności zobowiązań leasingowych (dane w tys. zł)

Pozycje	30.09.2020
---------	------------

do 1 miesiąca	0
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	29
od 3 miesięcy do 1 roku	936
od 1 roku do 5 lat	1 138
powyżej 5 lat	9 585

#### 22.4. Dodatkowe informacje jakościowe i ilościowe

Zgodnie z MSSF 16 leasingiem zostały objęte prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz najem średnio i długo-terminowy samochodów.

#### 22.5. Krańcowe stopy procentowe wykorzystane do dyskontowania zobowiązań na dzień zastosowania MSSF 16

Krańcowa stopa procentowa wykorzystana do dyskontowania zobowiązań leasingowy na dzień zastosowania MSSF 16 wyniosła 3,15%.

#### 23. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W segmencie deweloperskim, przejściowy spadek w lipcu i sierpniu, w Polsce i na świecie, liczby zachorowań na COVID-19, inflacja oraz niskie stopy procentowe, skutkujące zmniejszeniem zainteresowania lokatami bankowymi, spowodowały ponowny wzrost zainteresowania na rynku pierwotnym nieruchomości, w tym ofertą Spółki. Biuro sprzedaży funkcjonowało w normalnym trybie, przy zapewnieniu wymaganego bezpieczeństwa pracownikom i klientom. W III kw. 2020 r. Spółka zawarła 128 umów przedwstępnych i deweloperskich (z czego najlepszym miesiącem był pod tym względem wrzesień), a 9 zostało rozwiązanych z inicjatywy klientów (przede wszystkim z powodu odmowy udzielenia im kredytu przez banki). Budowy inwestycji deweloperskich (etap IV i V Osiedla Podgaje) realizowane były bez przestojów, zgodnie z harmonogramem. Spółka nie odnotowała również istotnych przeszkód lub opóźnień wynikających z ograniczeń działalności organów administracyjnych i instytucji uczestniczących w odbiorach. W sierpniu 2020 r., został oddany do użytkowania, bez przeszkód, IV etap zadania inwestycyjnego „Osiedle Podgaje” (212 lokali mieszkalnych), co umożliwiło rozpoczęcie przenoszenia własności lokali od początku IV kwartału. Powyższe okoliczności będą miały wpływ na wyniki ze sprzedaży w IV kw. 2020 r. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie V Etapu „Osiedla Podgaje” planowane jest na I kwartał 2021 r.

W segmencie budowlano-montażowym, z uwagi na fakt, że realizacja zleceń przebiega bez przestojów, a inwestorzy oczekują kontynuacji prac, Zarząd prognozuje, że w IV kw. 2020 r. sytuacja nie powinna ulec istotnej zmianie, z zastrzeżeniem jednak ryzyka związanego z COVID-19. Na chwilę obecną, Spółka odnotowuje sporadyczne sytuacje opóźnień w łańcuchu dostaw z powodu zachorowań na COVID-19 wśród pracowników podwykonawców, mających wpływ na terminowość realizacji zobowiązań kontraktowych. W kolejnych okresach, na osiągnięte wyniki będzie miał wpływ m.in. poziom inwestycji w budownictwie oraz ogłaszanych, jak również powtarzanych i unieważnianych z uwagi na zbyt niskie budżety zamawiających postępowań przetargowych na rynku zamówień publicznych, przy jednoczesnym wzroście liczby oferentów zainteresowanych wykonawstwem za ceny uwzględniające ryzykowne, bardzo niskie marże. Utrzymywanie się aktualnej, niekorzystnej sytuacji, może wpłynąć na pogorszenie wyniku segmentu w średnioterminowej perspektywie. Nadto, w przypadku dalszego wzrostu kursu euro, powodującego wzrost cen materiałów, w stosunku do szacowanego na etapie składania ofert, okoliczność ta będzie dodatkowym, negatywnym czynnikiem wpływającym na wyniki Spółki w tym segmencie.

Zarząd przewiduje również możliwy wpływ na wyniki finansowe w IV kw. 2020 r. dokonywanej na koniec roku obrotowego aktualizacji wyceny posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych, w szczególności w rejonie ul. Golikówka w Krakowie, w związku wejściem w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Niemniej jednak wpływ taki oraz okoliczność czy będzie on istotny zostanie potwierdzona dopiero po sporządzeniu wymaganych operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Istotnym czynnikiem, który może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki jest pandemia COVID-19 i związane z nią, wprowadzane ograniczenia, w tym ograniczenia działalności gospodarczej i rozszerzanie formuły pracy zdalnej na kolejne obszary działania administracji publicznej.

W segmencie deweloperskim nadal istotną rolę pełnić będą zachowania konsumentów, związane z epidemią i jej skutkami gospodarczymi, które na chwilę obecną trudno stanowczo przewidzieć. W oparciu o dane dotyczące sprzedaży z kwietnia 2020 r. (raport bieżący RB5/2020), w związku z ponownym rozwojem epidemii, Spółka przewiduje w najbliższych miesiącach tymczasowe zmniejszenie liczby zawieranych umów przedwstępnych i deweloperskich, oraz kolejne przypadki rozwiązań takich umów (przede wszystkim w związku z zaostrzoną polityką kredytową banków), co znajdzie odzwierciedlenie w liczbie umów przenoszących własność i przychodach za I kw. 2021 r. W przypadku przedłużania się osłabienia popytu w kolejnych miesiącach, okoliczności te mogą mieć istotny wpływ na wyniki Spółki w drugim i kolejnych kwartałach 2021 r. Z uwagi na niepewność co do okresu trwania epidemii i rozmiaru jej skutków gospodarczych oraz przyszłej sytuacji finansowej potencjalnych klientów, Spółka nie jest w stanie oszacować rozmiaru tego wpływu. Na chwilę obecną nie ma podstaw aby przyjąć długotrwałe i całkowite zatrzymanie popytu w segmencie deweloperskim, niemniej scenariusz taki jest potencjalnie możliwy w przypadku utraty kontroli nad rozwojem epidemii i długotrwałej recesji gospodarczej.

W przypadku wzrostu ekspansji wirusa SARS-CoV-2 oraz wprowadzania dalszych ograniczeń przez Radę Ministrów, mogą wystąpić trudności związane z wydłużeniem łańcucha dostaw, opóźnieniami w działaniu instytucji uczestniczących w procesie inwestycyjnym, w tym wydłużeniem terminów urzędowych i terminów uzyskania decyzji administracyjnych (w szczególności w związku z kierowaniem pracowników administracji publicznej na pracę zdalną), ograniczeniami w dostępności pracowników własnych oraz u podwykonawców, wzrostem cen materiałów oraz zwiększeniem kosztów siły roboczej, ograniczeniami w możliwości przemieszczania się po kraju, transportu i dostępu do placów budów, a także ewentualnymi przestojami. W celu ograniczenia ekspozycji na to ryzyko, Spółka prowadzi monitoring procesu realizacji przedsięwzięć, aby w razie potrzeby podjąć odpowiednie kroki organizacyjne, a inwestorom w segmencie budowlano-montażowym wszelkie utrudnienia zgłaszane są zgodnie z przepisami prawa.

W oparciu o sytuację z kwietnia 2020 r. (raport bieżący RB5/2020), Spółka uwzględnia również możliwy wpływ epidemii i związanych z nią ograniczeń na działalność w segmencie zagranicznym, polegający na absencji pracowników Oddziału Spółki w Niemczech, co skutkować będzie niemożnością wykorzystania pełnego potencjału siły roboczej, przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów stałych działalności. Wystąpienie powyższej sytuacji w kolejnych miesiącach, może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki w tym segmencie.

Obecnie trudno przewidzieć dalszy rozwój sytuacji, który może przebiegać zgodnie z różnymi scenariuszami, głównie w zależności od tego czy i w jakim czasie epidemię uda się opanować oraz w jakim zakresie wśród pracowników Spółki wystąpi COVID-19, co w większej skali mogłoby spowodować czasowe ograniczenie działalności. W III kwartale 2020 r. Spółka nie odnotowała w ujęciu całej organizacji zjawiska znacznej liczby zwolnień lekarskich, nie stwierdzono też wśród pracowników przypadków zachorowania na COVID-19, niemniej Zarząd przewiduje ich występowanie w związku z codzienną aktywnością pracowników poza godzinami i miejscem pracy. Podejmowane są możliwe działania zapobiegawcze oraz wdrożone procedury dotyczące zachowania reżimu sanitarnego, w tym szereg działań o charakterze organizacyjnym i porządkowym, mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się zakażenia koronawirusem SARS-Cov-2 w Spółce.