

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

## **GREMI INWESTYCJE SPÓŁKA AKCYJNA**

**Za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019**

**Karniowice, 27 kwietnia 2020 r.**

**Podstawowe dane dotyczące jednostki:**

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

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

---

**I. Informacje o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym 2019, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

---

W czasie roku obrotowego od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, zdarzeniami gospodarczymi, których charakter odbiegał od zwykłej działalności bądź których wartość przekraczałyby próg istotności (umownie przyjmowany przez Spółkę na poziomie 10% kapitałów własnych, to jest 3.563,3 tys.) były:

W dniu 8 listopada 2018 roku Spółka wyemitowała 7.000 obligacji korporacyjnych serii AA, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, tj. o łącznej wartości 7 mln złotych, zabezpieczonych ((a) zabezpieczenie hipoteczne na aktywach nie będących własnością Spółki - ustanowienie zabezpieczenia nastąpiło pod tytułem odpłatnym oraz (b) zabezpieczenie w postaci oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc na rzecz obligatariuszy, którzy objęli w/w obligacje), z terminem wykupu przypadającym na dzień 7 listopada 2019 roku oraz odsetkami płatnymi kwartalnie. Warunki emisji obligacji zawierają standardowe dla tego typu instrumentów finansowych postanowienia.

W dniu 5 grudnia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii AA, poprzez przesunięcia terminu wykupu obligacji na 7 maja 2020 r. Do tej pory żaden z obligatariuszy nie zażądał wykupu obligacji i nie skorzystał z uprawnienia do realizacji zabezpieczeń, a wypłata odsetek od obligacji

jest cały czas obsługiwana zgodnie z ustalonymi terminami. Odnosnie wykupu obligacji, Spółka zastanawia się nad przedłużeniem tego terminu o 6 m-cy, o czym, gdy podejmie ostatecznie taką decyzję poinformuje obligatariuszy. Proponowane przedłużenie jest konsekwencją sytuacji gospodarczej całego świata wywołanej pandemią koronawirusa, a co za tym idzie przesunięciem finalizacji procesów biznesowych pozwalających na wykup obligacji.

W dniu 28 grudnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 roku z funkcji prezesa zarządu odwołany został Pan Grzegorz Hajdarowicz, a w to miejsce powołany został na prezesa zarządu Pan Piotr Łysek.

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

---

## II. Informacje o przewidywanym rozwoju jednostki

---

Zarząd spółki - poza działalnością w postaci najmu dzierżawionej od gminy Kraków nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Raclawickiej w Krakowie - koncentruje obecnie swoje działania na działalności typowo holdingowej oraz działalności finansowej. Pierwszy z wyżej wymienionych obszarów dotyczy posiadanego przez Spółkę pakietu 22.706.755 akcji KCI S.A., stanowiących 33,11% w kapitale zakładowym tej spółki oraz dających prawo do 34,95% głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy. Spółka traktuje tę inwestycję jako pozycję długoterminową.

Natomiast obszar określony powyżej, jako działalność finansowa, polega głównie na udzielaniu przez Spółkę pożyczek pieniężnych, w tym również ze środków pozyskanych przez Spółkę w drodze finansowania dłużnego (emisja obligacji korporacyjnych w listopadzie 2018 roku).

Należy się również spodziewać kontynuacji działań w odniesieniu do posiadanych przez Spółkę nieruchomości w miejscowości Karniowice k. Zabierzowa, zaklasyfikowanych w części jako działki pod zabudowę mieszkalną, w części zaś

jako nieruchomości rolne (z perspektywą przekwalifikowania). Z uwagi na atrakcyjność inwestycyjną tych terenów, Spółka nie wyklucza zatem zaangażowania się w przedsięwzięcie o charakterze deweloperskim o niewielkiej skali, bądź też ich sprzedaży po cenie rynkowej gwarantującej satysfakcjonujący zwrot.

### III. Informacje o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

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

### IV. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej

Spółka zamknęła rok obrotowy 2019 następującymi wielkościami ekonomicznymi (dane zaprezentowano w porównaniu z danymi za rok 2018, tys. PLN):

Rok obrotowy	2019	2018
Suma bilansowa na koniec roku	44 495,9	43 362,0
Kapitał własny	35 653,1	34 973,7
Należności krótkoterminowe na koniec roku	1 129,9	544,6
Zobowiązania krótkoterminowe na koniec roku	7 226,0	7 163,6
Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	267,2	265,8
Zysk / strata ze sprzedaży	-97,5	-175,7
Zysk / strata brutto	958,8	3 163,6
Zysk / strata netto	679,4	2 979,2

Przychody spółki, rozpoznawane jako podstawowa działalność operacyjna, dotyczą w całości przychodów z najmu nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Raclawickiej w Krakowie, którą spółka dzierżawi od Gminy Kraków. Przychody te wyniosły w 2019 roku około 267,2 tys., co stanowi poziom porównywalny do roku ubiegłego (265,8

tys. zł). Zestawiając tę kategorię przychodów z kosztami operacyjnymi, spółka odnotowuje stratę na sprzedaży w wysokości 97,5 tys. zł. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest klasyfikowanie do kosztów operacyjnych nie tylko kosztów będących bezpośrednio związanymi z przychodami z najmu (jak np. koszty dzierżawy ponoszonej na rzecz Gminy czy koszty mediów), ale także pewnej grupy kosztów o charakterze ogólnym, jak wynagrodzenia (zarząd i rada nadzorcza), księgowość, usługi doradcze, itp. Strata utrzymuje się także (choć w mniejszej kwocie) na poziomie wyniku z działalności operacyjnej (76,3 tys. zł).

Rezultaty działalności spółki zmieniają znak na dodatni na poziomie wyniku brutto, gdy uwzględniona zostaje działalność finansowa spółki. Zrealizowane w tym obszarze przychody w łącznej wysokości 1.894,1 tys. zł. (w tym: (a) odsetki w kwocie blisko 1 388,6 tys. zł oraz (b) wzrost wartości posiadanych akcji KCI S.A., wycenianych wg giełdowego kursu zamknięcia na koniec dnia) w zestawieniu ze znacznie niższymi kosztami finansowymi (859,0 zł, gdzie główną pozycję stanowią odsetki w wysokości 578,3 tys. zł) powodują, iż spółka zamknęła rok obrotowy dodatnim wynikiem brutto 958,8 tys. zł, a po uwzględnieniu pozycji „podatek dochodowy” (podatek odroczony) w wysokości 279,4 tys. zł – zyskiem netto w kwocie 679,4 tys. zł.

W 2019 roku zwiększyła się nieznacznie wartość posiadanych przez spółkę aktywów finansowych w postaci pakietu akcji KCI S.A. Wobec kursu giełdowego tej spółki na dzień 31.12.2019 r. wyższego niż ten, który został odnotowany na koniec 2018 roku, wystąpił tutaj bilansowy wzrost wartości pozycji „inwestycje długoterminowe w jednostkach powiązanych – udziały lub akcje” o około 227,1 tys. zł. Zmiana ta została odzwierciedlona w przychodach finansowych Spółki. W bilansie na dzień 31.12.2019 roku figuruje od 2018 roku w inwestycjach długoterminowych pozycja w kwocie 3 879,8 tys. zł., odpowiadająca wartości obligacji Next Holdings S. a r. I. nabytych na podstawie umowy z dnia 15.06.2018 roku.

Krótkoterminowe należności Spółki wzrosły na koniec 2019 roku ponad dwukrotnie, co wynikało z przekwalifikowania do tej grupy aktywów należności długoterminowych w kwocie 921,0 tys. zł (należność ta została spłacona przed datą publikacji

niniejszego sprawozdania w 2020 roku). W zakresie zobowiązań odnotowano nieznaczny wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 62,4 tys. zł do kwoty 7 226,0 tys. zł.; zasadniczą ich część (7 046,1 tys. zł) stanowi zobowiązanie wynikające z wyemitowanych papierów wartościowych – obligacji korporacyjnych serii AA).

---

#### **V. Informacje o nabyciu akcji własnych**

---

Zarówno w trakcie roku obrotowego 2019, jak również po jego zakończeniu, nie wystąpiły żadne transakcje nabycia akcji własnych Spółki.

---

#### **VI. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)**

---

Spółka nie posiada żadnych oddziałów (zakładów).

---

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

---

Obszar działalności finansowej Spółki, poza aspektem związanym z wartością posiadanych akcji KCI S.A. (omówionym odrębnie) dotyczy zasadniczo kwestii związanych z zaciągniętym długiem (emisja obligacji korporacyjnych w listopadzie 2018 roku) oraz udzielanych pożyczek.

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

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

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

Odrębną kategorię ryzyka dla Spółki stanowi ryzyko cenowe związane z posiadaniem pakietem akcji KCI S.A. Każde bowiem z ryzyk właściwych dla KCI S.A., rzutuące na wycenę giełdową tej spółki, stanowi jednocześnie pośrednio ryzyko cenowe samej Gremi Inwestycje S.A. Do ryzyk KCI S.A należy zaliczyć:

- Ryzyko rynkowe – zmiany kursu walut (dotyka KCI S.A jedynie w niewielkim stopniu); przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania KCI S.A. wyrażone są głównie w walucie polskiej (i w związku z tym ryzyko tego rodzaju jest tam nieistotne);
- Ryzyko rynkowe – zmiany stopy procentowej (wahania stóp procentowych wpływają na działalność KCI S.A. w kilku obszarach, z których najważniejszym były koszty obsługi długu wynikające z kredytu udzielonego przez Raiffeisen Bank Polska S.A.; z uwagi na całkowitą spłatę w/w kredytu w marcu 2019 roku, ryzyko to jest obecnie nieistotne);

- Ryzyko cenowe – aktywa finansowe w postaci akcji Gremi Media S.A. oraz akcji własnych KCI S.A. będąc papierami wartościowymi notowanymi na GPW S.A., podlegają wahaniom kursowym; ponadto, na wartość bilansową akcji Gremi Media S.A. wpływa proces szacowania wartości godziwej, oparty o model DCF, dla którego podstawą są prognozowane przepływy pieniężne; z uwagi na dobre wyniki realizowane przez Gremi Media S.A., ryzyko to ocenia się jako umiarkowanie niewielkie;
- Ryzyko kredytowe, w tym związane z należnościami (wynikające przede wszystkim z udzielonych przez KCI S.A. pożyczek oraz posiadanych obligacji);
- Ryzyko utraty płynności - skutecznie niwelowane wartością przeznaczonego do sprzedaży majątku KCI S.A., w tym w szczególności w postaci akcji Gremi Media S.A.);
- Ryzyko związane z udzielaniem zabezpieczeń (KCI S.A. ogranicza to ryzyko monitorując i analizując sytuację spółek, którym jest udzielane zabezpieczenie).

### VIII. Pozostałe informacje

#### Organy

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd. Akcjonariat na dzień 31.12.2019 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	liczba głosów	% głosów
Gremi International S. a r.l.	455 651	67,23%	455 651	67,23%
Skarb Państwa	170 038	25,09%	170 038	25,09%
Pozostali (osoby fizyczne)	52 031	7,68%	52 031	7,68%
	<b>677 720</b>	<b>100,00%</b>	<b>677 720</b>	<b>100,00%</b>

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza:



- Dorota Hajdarowicz
- Kazimierz Hajdarowicz
- Agata Kalińska

**Zarząd:**

- Grzegorz Hajdarowicz

W dniu 28 grudnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 roku z funkcji prezesa zarządu odwołany został Pan Grzegorz Hajdarowicz, a w to miejsce powołany został na prezesa zarządu Pan Piotr Łysek.

Skład Rady Nadzorczej zarówno w 2019 roku uległ zmianie.

W związku z zakończeniem kadencji i wygaśnięciem mandatu Pani Agaty Kalińskiej, w dniu 21 czerwca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 4 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej na nową kadencję, Pana Grzegorza Hajdarowicza.

W związku z powyższym, skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiał się następująco:

**Rada Nadzorcza:**

- Dorota Hajdarowicz
- Kazimierz Hajdarowicz
- Grzegorz Hajdarowicz

**Zarząd:**

- Piotr Łysek

**Podstawowa działalność**

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

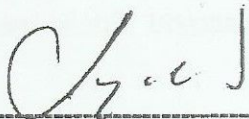
**Zatrudnienie**

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

**Środowisko naturalne**

Spółka nie prowadzi działalności wpływającej szkodliwie na stan środowiska naturalnego.

Karniowice, 27 kwietnia 2020 r.



---

Piotr Łysek  
Prezes Zarządu