



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

*28 kwietnia 2017 roku*

*Spis treści*

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2016 rok .....	4
1.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
1.2. Wyniki finansowe .....	5
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona .....	10
3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	12
3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego .....	12
3.2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	17
3.3. Akcjonariat Spółki .....	17
3.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	18
3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu .....	18
3.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki .....	18
3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	18
3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki .....	20
3.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	20
3.10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki .....	21
3.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki .....	22
4. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	23
5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	23
5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2016 roku .....	23
5.2. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym .....	23
6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	24
6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką .....	24
6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania .....	26
7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	29
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	29
9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	29
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	31
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2017 r. ....	32

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

---

12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	32
13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	32
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	33
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu .....	34
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	34
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	34
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	34
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	35
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową .....	35
18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką 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.....	35
19. 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.....	36
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .....	36
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2017 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	37
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	37
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	37

## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2016 rok

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
	tys. PLN	
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>		
Przychody ze sprzedaży	7 391	9 718
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 925)	695
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 487)	(4 678)
Zysk (strata) netto	(9 753)	(4 393)
Zysk na akcję (PLN)	(0,13)	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,13)	(0,06)
<b><i>Rachunek przepływów pieniężnych</i></b>		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 197)	69
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 694)	(993)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 608	658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	717	(266)
<b><i>Bilans</i></b>		
Aktywa	181 334	266 718
Zobowiązania długoterminowe	1 320	127 936
Zobowiązania krótkoterminowe	32 027	11 756
Kapitał własny	147 987	127 026

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów podmiotom z Grupy oraz z świadczonych dla nich usług holdingowych, takich jak zarządzanie kadrami, pozyskiwanie finansowania, wsparcie sprawozdawczości finansowej, controlling, wsparcie biznesu, obsługa administracyjna, marketingowa, prawna i inne.

Na dzień 31.12.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zatrudniała 17 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- controllingu i wsparciu biznesu,
- dziale zarządzania kadrami,
- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

### 1.1. Charakterystyka sprzedaży

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej GK IMMOBILE S.A. lub GKI S.A.), jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	4 863	2 345	184	<b>7 391</b>
Wynik operacyjny segmentu	1 021	378	(23)	<b>1 376</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	572	145	-	<b>717</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 826	1 015	4 362	<b>9 203</b>
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	7 415	2 153	150	<b>9 718</b>
Wynik operacyjny segmentu	2 921	715	(117)	<b>3 519</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	321	185	-	<b>506</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 765	898	4 531	<b>17 194</b>

W 2016 oraz 2015 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

## 1.2. Wyniki finansowe

### 1.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w roku 2016 oraz w roku 2015.

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>7 391</b>	<b>9 718</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	-	138
Przychody ze sprzedaży usług	7 207	9 568
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	184	12
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>6 016</b>	<b>6 198</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	257
Koszt sprzedanych usług	5 809	5 932
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	207	9
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 375</b>	<b>3 520</b>
Koszty ogólnego zarządu	3 822	3 437
Pozostałe przychody operacyjne	672	2 003
Pozostałe koszty operacyjne	150	638
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	(753)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 925)</b>	<b>695</b>
Przychody finansowe	1 874	1 466
Koszty finansowe	10 436	6 839
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(10 487)</b>	<b>(4 678)</b>
Podatek dochodowy	(734)	(285)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(9 753)</b>	<b>(4 393)</b>

Spadek przychodów Spółki w porównaniu do roku 2015 wynika głównie ze sprzedaży w II połowie 2015 roku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania do Spółki zależnej oraz ze sprzedaży w III kwartale 2016 roku wiertarko frezarki CNC do podmiotu leasingującego (przychody z najmu maszyny do spółki zależnej GK IMMOBILE S.A. przestała osiągać już w czerwcu 2016 r.).

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła stratę z działalności operacyjnej na poziomie 1.925 tys. PLN.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

Koszty finansowe w 2016 roku osiągnęły poziom 10.436 tys. PLN i zwiększyły się w stosunku do roku 2015 roku o 3.597 tys. PLN. Wzrost jest spowodowany głównie przez odpis wartości pożyczek udzielonych spółkach zależnych (ATTILA Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o. oraz STATEN) w kwocie 5.337 tys. PLN.

Spółka odnotowała stratę przed opodatkowaniem na poziomie 10.487 tys. PLN oraz stratę netto na poziomie 9.753 tys. PLN.

## 1.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2016 r. zmniejszyła się o 38,2% wobec stanu na dzień 31.12.2015 r. Powodem zmiany wartości aktywów jest w głównej mierze:

- spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych o 7,1 mln PLN, głównie w wyniku sprzedaży wiertarko frezarki CNC,
- spadek inwestycji w jednostkach zależnych o kwotę per saldo 78,8 mln PLN, na co wpływ miały dwa zdarzenia o przeciwnym skutku:
  - połączenie w dniu 23.08.2016 roku ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (spadek o 99,4 mln PLN),
  - reklasyfikacja posiadanych akcji PROJPRZEM S.A. z aktywów dostępnych do sprzedaży do inwestycji w jednostki zależne (wzrost o 20,6 mln PLN).

Aktywa	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa trwałe</i>		
Aktywa niematerialne	22	55
Rzeczowe aktywa trwałe	1 322	8 380
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	132 481	211 292
Należności i pożyczki	-	48
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 399	1 752
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>138 244</b>	<b>223 547</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2016 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062
MAKRUM Pomierania Sp. z o.o.	1 750	100%	1 277
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	511
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952
HALIFAX P Sp. z o.o.*	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
CEZARO Sp. z o.o.**	19 500	100%	9 705

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa *IMMOBILE S.A.*  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8
MODULO Parking Sp. z o.o.	1 000	100%	50
Hotel 3 GKI Sp. z o.o.	1 000	100%	50
PROJPRZEM S.A.	2 047 109	34,2%	20 623

\*Udziały w spółce HALIFAX P Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Halifax P Sp. z o.o. przez PKO BP S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy

\*\*Udziały w spółce CEZARO Sp. z o.o. stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego Cezaro Sp. z o.o. przez mBank S.A. – na 100% udziałach ustanowiono zastaw rejestrowy.

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2016 r. pozostały na niezmienionym poziomie w stosunku do 31.12.2015 r., nastąpiły natomiast zmiany wewnątrz ich struktury:

- wzrost wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych o ok. 7,7 mln PLN,
- spadek o 7,6 mln PLN wartości pozostałych aktywów finansowych (reklasyfikacja akcji PROJPRZEM S.A. do aktywów trwałych).

Aktywa	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	92	307
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 041	2 509
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	170
Pożyczki	36 445	28 774
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	7 582
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	807	90
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>39 529</b>	<b>39 608</b>

## AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Pozycja aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży nie uległa zmianie, a stanowi ją nieruchomość gruntowa Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy, której zbycie do spółki zależnej planowane jest na maj 2017 roku.

Aktywa	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	3 563	3 563

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2016 roku wyniósł 148,0 mln PLN i był o 21,0 mln PLN wyższy w stosunku do końca roku 2015, na co wpływ miały następujące zdarzenia:

- emisja akcji serii K, co spowodowało wzrost kapitału podstawowego o 0,6 mln PLN oraz kapitału zapasowego o 5,6 mln PLN,
- sprzedaż wszystkich posiadanych akcji własnych (wzrost o ok. 1,7 mln PLN),
- wzrost pozycji zysk z lat ubiegłych, gdzie w wyniku połączenia ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ujęto nadwyżkę aktywów spółki zależnej nad wartością udziałów tej spółki w jednostkowym sprawozdaniu GK IMMOBILE S.A. w kwocie 25,5 mln PLN.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

Pasywa	31.12.2016	31.12.2015
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 216
Akcje własne (-)	-	(1 687)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	98 086
Pozostałe kapitały	4 662	3 706
Zyski zatrzymane:	20 773	8 705
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 526	13 099
- zysk (strata) netto	(9 753)	(4 394)
<b>Kapitał własny</b>	<b>147 987</b>	<b>127 026</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2016 r. zmniejszyła się o ok. 106,3 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2015 roku i osiągnęła poziom 33,3 mln PLN, a ich udział w pasywach wyniósł około 18% (wobec ok. 52% na koniec 2015 roku).

Na tak duży spadek zobowiązań wpływ miało przede wszystkim połączenie ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., na skutek czego zaciągnięte od tej spółki pożyczki w łącznej kwocie 122,6 mln PLN przestały istnieć.

Pasywa	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	126 065
Leasing finansowy	90	381
Pozostałe zobowiązania	-	12
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 226	1 471
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 320</b>	<b>127 936</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 837	2 116
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29 264	7 168
Leasing finansowy	301	1 554
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	370	376
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	273
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	255	269
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32 027</b>	<b>11 756</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>33 347</b>	<b>139 692</b>

### 1.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 197)	69
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 694)	(993)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 608	658
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	717	(266)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	90	356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	807	90

W 2016 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 2,2 mln PLN. Poniesiona strata brutto (10,5 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 0,9 mln PLN), straty i zyski z działalności finansowej, jak odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, wynik na ich



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

sprzedaży, różnice kursowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem łącznie korekta in plus na kwotę 7,9 mln PLN) oraz o stratę ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,6 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zmniejszenia stanu należności (0,5 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła ujemne przepływ pieniężne w wysokości per saldo 18,7 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wypływ gotówki netto 11,9 mln PLN,
- wydatkami na nabycie jednostek zależnych – wypływ netto 24,1 mln PLN,
- wpływami ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych – wpływ netto 6,4 mln PLN
- wpływami ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych – wpływ netto 10,6 mln PLN.

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 7,9 mln PLN) oraz wypłaty dywidendy (ok. 3,6 mln PLN), na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 21,6 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych (2,6 mln PLN), emisję akcji serii K (6,3 mln PLN) oraz zaciągnięcie nowych pożyczek w kwocie ok. 24,5 mln PLN, z czego największe pozycje stanowią pożyczki od ARONN Sp. z o.o. (7,6 mln PLN) oraz CARNAVAL Sp. z o.o. (prawie 6,8 mln PLN).

#### 1.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Na koniec 2016 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2015. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia uległy znacznemu obniżeniu w wyniku połączenia ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., wobec której Spółka miała zobowiązania z tytułu pożyczek rzędu 122,9 mln PLN.

W wyniku poniesionej straty na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął ujemną wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2016	2015
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	4,08%	3,64%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,08	1,14
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	11 064	31 688
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,36	3,85
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,35	3,82
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,18	0,52
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,22	1,10

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2016	2015
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-131,95%	-45,22%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-141,88%	-48,16%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-5,38%	-1,65%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-6,59%	-3,46%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2016	2015
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-1 006	1 756
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-13,60%	18,07%

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

## 2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

W związku z charakterem prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. podstawowe zagrożenia i ryzyka to:

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego,
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży udziałów i relokacji aktywów trwałych w ramach rozszerzonej Grupy kapitałowej,
- ryzyko wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- ryzyko związane z utrzymaniem kontroli nad Spółką PROJPRZEM S.A.
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment deweloperski,
- ryzyko zmian poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie).

Działalność GK IMMOBILE S.A., jak wszystkich podmiotów gospodarczych, narażona jest na szereg ryzyk i zagrożeń, jednakże z uwagi na przeniesienie działalności operacyjnej do Spółek zależnych ryzyka te dotyczyć będą GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni.

### 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 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 dwóch najważniejszych segmentach, w których działają podmioty zależne do Spółki – hotelarstwie i działalności deweloperskiej.

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

Wraz z objęciem kontroli nad PROJPRZEM 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 GK IMMOBILE S.A. nie jest koncesjonowana, stąd Spółka 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 GK IMMOBILE S.A. 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 GK IMMOBILE S.A. na rynku międzynarodowym.

#### **Ryzyko zmian kursu walut**

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże 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, w tym również w CHF. Ogólna wartość zobowiązań Spółki w CHF na dzień 31.12.2016 roku wynosi 839 tys. CHF.

#### **Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółki**

Z uwagi na charakter aktualnie prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. zmianie uległa ocena ryzyka związanego z problemami płatniczymi i ryzyka bankructwa odbiorców Spółki. Ryzyka te wpływają na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez ich wpływ na zdolność Spółek zależnych do generowania dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na spłatę zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu umów dzierżaw i innych.

#### **Ryzyko utraty kontroli nad PROJPRZEM S.A.**

Na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. w dniu 29.11.2016 r. GK IMMOBILE S.A. uzyskała kontrolę nad organami Nadzorującymi i Zarządzającymi tą Spółką. Z uwagi, iż GK IMMOBILE S.A. nie posiada bezwzględnej większości głosów w całkowitej liczbie głosów, istnieje ryzyko utraty tej kontroli, jednakże na rozproszenie pozostałych akcji oraz historyczną aktywność Akcjonariuszy na WZ ryzyko to oceniane jest jako niewielkie. Spółka zamierza sukcesywnie zwiększać zaangażowanie i posiadany udział w głosach w PROJPRZEM S.A.

#### **Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej i trwałości źródeł finansowania**

Spółka w finansowaniu działalności rozwojowej korzysta z szeregu źródeł finansowania. Są to kredyty bankowe, pożyczki od podmiotów zależnych oraz obligacje i pożyczki od podmiotów niefinansowych. Część z tych instrumentów finansowych ma charakter krótkoterminowy, co może narazić Spółkę na potencjalne ryzyko zachwiania płynności. Ryzyko to jest ograniczane poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz bieżącą analizę pozycji płynnościowej Spółki.

### 3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

#### 3.1. 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 [http://corp.gov.gpw.pl/lad\\_corp.asp](http://corp.gov.gpw.pl/lad_corp.asp) oraz w siedzibie GPW.

W roku 2016 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 27 Zasad szczegółowych: I.Z.1.3., I.Z.1.9., 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., II.Z.3., II.Z.7., II.Z.8., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., 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 Spółka nie dotyczy następujące Rekomendacje: I.R.2., IV.R.3. i V.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.1.9.** informacje na temat planowanej dywidendy oraz dywidendy wypłaconej przez spółkę w okresie ostatnich 5 lat obrotowych, zawierające dane na temat dnia dywidendy, terminów wypłat oraz wysokości dywidend - łącznie oraz w przeliczeniu na jedną akcję.

*Komentarz Spółki: Spółka w ostatnich 5 latach nie wypłacała dywidendy. W przypadku wnioskowania przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy, Spółka zamieści na swojej stronie internetowej stosowną informację.*

**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.*

**II.Z.3.** Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.

*Komentarz Spółki: Członkowie Rady Nadzorczej Spółki nie spełniają kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4 z uwagi m.in. na posiadanie akcji Spółki oraz dłuższy niż 3 kadencje okres zasiadania w Radzie Spółki.*

**II.Z.7.** W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

*Komentarz Spółki: W ramach Rady Nadzorczej Spółki nie funkcjonują żadne komitety. Funkcję komitetu audytu pełni Rada Nadzorcza.*

**II.Z.8.** Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

*Komentarz Spółki: W Radzie Nadzorczej Spółki nie funkcjonuje komitet audytu, więc zasada nie może być stosowana.*

### 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.5.** Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

*Komentarz Spółki: W Spółce nie zostały wdrożone systemy i funkcje, o których mowa w zasadzie III.Z.1, zatem 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 nie widzi potrzeby wyodrębnienia funkcji audytu wewnętrznego - nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar/rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.*

### 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, - wykonywaniu 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, - wykonywaniu 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 19 lutego 2009 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 przekazuje 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 menedżerów.*

**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.*

### **3.2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

W roku 2016 księgi rachunkowe Spółki prowadzone były w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Członka Zarządu / Dyrektora Finansowego Spółki.

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.

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.

Spółka korzysta 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.

### **3.3. Akcjonariat Spółki**

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 31.12.2016	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2016	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	48,69
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (przez podmioty zależne)	8.272.552	8.272.552	10,98
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali Akcjonariusze	8.248.109	8.248.109	10,94

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2017 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 28.04.2017 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wpłynęły następujące zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA:

- Akcjonariusz Rafał Jerzy w wyniku zawartej poza rynkiem regulowanym umowy sprzedaży, sprzedał w dniu 10.01.2017 roku 2.500.000 sztuk akcji na okaziciela Spółki oraz w wyniku zawarcia umowy darowizny dokonał darowizny w dniu 11.01.2017 roku 3.476.000 akcji na okaziciela Spółki, przez co jego stan posiadania akcji Spółki zmniejszył się o 7,93 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 roku.
- Akcjonariusz Francois Gros w wyniku zawartej poza rynkiem regulowanym umowy sprzedaży, nabył w dniu 10.01.2017 roku 2.500.000 sztuk akcji na okaziciela Spółki, przez co jego stan posiadania akcji Spółki zwiększył się o 3,32 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 roku.

Grupa Kapitałowa Spółki na dzień 31.12.2015 r. posiadała 1.035.227 akcji własnych odpowiadających 1.035.227 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 1,42 % wszystkich akcji i głosów.

Spółka zbyła wszystkie posiadane akcje własne w dniu 23.03.2016 r. za łączną kwotę 2,6 mln PLN.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. na dzień 31.12.2016 r. nie posiadała akcji własnych.

### **3.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

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

### **3.5. 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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.

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.

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10% kapitału zakładowego Spółki,
- 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.

### **3.8. 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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 23.11.2016 r. oraz z dnia 08.12.2016 r., na podstawie których zmieniono art. 9 ust. 1 Statutu Spółki.

### **3.9. 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,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- 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.

### **3.10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki**

#### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2016 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2016 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 31.12.2016 r. przedstawiał się następująco:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| – Piotr Kamiński    | Przewodniczący Rady Nadzorczej            |
| – Jerzy Nadarzewski | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| – Beata Jerzy       | Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| – Mirosław Babiacyk | Członek Rady Nadzorczej                   |
| – Jacek Nowakowski  | Członek Rady Nadzorczej                   |

Od 01.01.2016 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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, o których mowa w pkt. 1 i 2,
- 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 Audyt, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

### **3.11. 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 powierzonej funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

#### **4. 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 *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 36.1 Sprawy sądowe.

#### **5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji**

##### **5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2016 roku**

- W dniu 07.06.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła jako pożyczkodawca ze swoją spółką zależną MAKRUM Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako pożyczkobiorcą, aneks do umowy pożyczki z dnia 05.04.2013 r., wydłużający okres spłaty pożyczki do dnia 31.12.2018 r. Pozostałe zapisy umowy nie uległy zmianie.
- W dniu 02.09.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła umowę zlecenia udzielenia gwarancji bankowej i umowę o kredyt obrotowy z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej zwanym "Bankiem"). Zgodnie z umową zlecenia udzielania gwarancji bankowej, Bank zobowiązał się udzielić Spółce Gwarancji na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK, stanowiącego wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę Banku, w kwocie 17.000.000,00 PLN, na okres od dnia wystawienia dokumentu gwarancji do dnia 30.10.2016 roku włącznie, dla zabezpieczenia wywiązania się przez Spółkę z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji PROJPRZEM Spółki Akcyjnej, w wysokości do 66% udziału w głosach.

Gwarancja bankowa straciła ważność, a w okresie ważności nie została z niej wypłacona żadna kwota, w związku z czym na dzień 31.12.2016 r. nie istniało zobowiązanie warunkowe z jej tytułu. Tym samym nie został uruchomiony kredyt obrotowy w ramach wyżej wymienionej umowy kredytu.

##### **5.2. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym**

- W dniu 26.01.2017 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej zwana "Kupującą") zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży akcji w spółce pod firmą „Strandhalle” S.A., z siedzibą we Wrocławiu (dalej Strandhalle), na podstawie której Kupująca zobowiązała się nabyć 100% akcji w Strandhalle, zaś wszyscy Akcjonariusze w Strandhalle, tj. Pan Marek Sypek i spółka "Eberhard Agro Holding" Sp. z o.o., zobowiązali się do sprzedaży swoich akcji w Strandhalle za łączną cenę 9.600.000 PLN.

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w przypadku łącznego spełnienia następujących zdarzeń:

- (a) prawomocne orzeczenie Sądu, na mocy którego Strandhalle zachowa prawo wynikające z umowy o oddanie gruntu Nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zachowa przymiot „Użytkownika wieczystego” Nieruchomości o powierzchni 1,0399 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą pod numerem GD1G/00056859/6 (dalej: Nieruchomość);
- (b) zostanie rozliczona wierzytelność dochodzona przez Urząd Skarbowy w Gdańsku, tj. zostanie uznanie przez Urząd Skarbowy spełnienie wszelkich dochodzonych pozwem świadczeń lub wygaśnięcie należności objętych pozwem;
- (c) zostaną wykreślone wszystkie hipoteki na Nieruchomości;
- (d) zostanie zawarta pomiędzy Strandhalle a spółką „Focus Hotels” S.A. umowa najmu Nieruchomości na okres 15 lat;
- (e) zostanie udzielona, w ciągu roku od momentu spełnienia powyższych warunków, zgoda Rady Nadzorczej Kupującej w formie uchwały.

Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy. Czas obowiązywania umowy oznacza możliwość zawarcia prawnie wiążącej umowy definitywnej po spełnieniu w/w warunków.

Kupujący podjął decyzję o zawarciu w/w umowy, albowiem Strandhalle jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości w Gdańsku, na której istnieje możliwość zrealizowania m.in. budynku hotelu, który mógłby zostać włączony do sieci hotelowej Focus Hotels należącej do grupy kapitałowej Kupującej.

- W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 PLN za jeden udział, tj. łącznie 31.020.528,00 PLN, płatną w następujących ratach:
  - a) do dnia 24.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
  - b) do dnia 31.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
  - c) do dnia 31.12.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
  - d) do dnia 30.06.2018 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
  - e) do dnia 31.12.2019 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 8.000.000,00 PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. lub inne dodatkowe zabezpieczenie. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu Transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki.

W ocenie Zarządu Spółki umiejscowienie w ramach grupy kapitałowej Spółki dwóch spółek w jednym sektorze przemysłowym, dotychczas powiązanych ze sobą poprzez Spółkę na płaszczyźnie poziomej i w wyniku transakcji zmiana powiązania Spółek na płaszczyznę pionową, pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego PROJPRZEM S.A. i MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki.

Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

- W dniu 18.04.2017 r. MAKRUM Development Sp. z o.o. (dalej Spółka zależna) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A. (dalej Oferta), w wyniku której Spółka zależna zamierza nabyć nie więcej niż 1 854 000 akcji PROJPRZEM S.A., które na dzień ogłoszenia Oferty stanowią nie więcej niż 25,95% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. Spółka zależna zobowiązała się do nabycia minimum 723 000 sztuk akcji.

Spółka zależna zaproponowała cenę sprzedaży akcji w wysokości 10,80 PLN. Termin rozpoczęcia przyjmowania ofert sprzedaży określono na 24.04.2017 r., a termin zakończenia przyjmowania ofert sprzedaży określono na dzień 10.05.2017 r. Przewidywany termin rozliczenia nabycia akcji bez rozliczenia pieniężnego (wyłącznie transfer akcji) określono na dzień 26.05.2017 r. Z kolei przewidywanym terminem zapłaty za akcje nabyte przez Spółkę zależną w ramach oferty sprzedaży (rozliczenie pieniężne) jest IV kwartał 2017 roku.

## **6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania**

### **6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką**

- 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.,



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa *IMMOBILE S.A.*  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

---

- Piotr Kamiński – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Jacek Nowakowski – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiaczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- VERA Sp. z o.o. w likwidacji – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- MJT Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- Heilbronn Pressen GmbH 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku,
- PROJPRZEM S.A. – Bydgoszcz (85-029), ul. Bernardyńska 13 (47,64% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A. i jej spółki zależne),
- PROMStahl GmbH – Ronnenberger Str. 20, D-30989 Gehrden, Niemcy (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM S.A.),
- PROMStahl Polska Sp. z o.o. – Koronowo (86-010), ul. Szosa Kotomińska 35 (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM S.A.),
- PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Çamçeşme Mah. Tevfik İleri Cad. No: 193/1 – Pendik / Stambuł (100% w kapitale zakładowym ma PROMStahl GmbH),
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.) – Bydgoszcz (85-029), ul. Bernardyńska 13 (na dzień 31.12.2016 r. 100% w kapitale zakładowym posiadała GK IMMOBILE S.A., na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM S.A.),
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2016 r. 100% w kapitale zakładowym posiadała GK IMMOBILE S.A., na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM S.A.),
- MAKRUM Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM Project Management Sp. z o.o.),
- MODULO Parking Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOOD2GO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma FOCUS Hotels S.A.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.),
- CDI 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),

- CDI 4 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Nieruchomości Sp. z o.o.) – spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 10.02.2017 r.,
- CDI 5 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Nieruchomości Sp. z o.o.) – spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 02.02.2017 r.,
- CDI 6 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Nieruchomości Sp. z o.o.) – spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 10.02.2017 r.,
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ATTIŁA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- NOBLES Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- KUCHET Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-006), ul. Gdańska 14 (100% w kapitale zakładowym ma KUCHET Sp. z o.o.) – KUCHET Sp. z o.o. dokonała zakupu udziałów w spółce w dniu 31.03.2017 r.,
- CEZARO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- GKI Development GmbH – Berlin (10719), Uhlandstraße 158, (spółka w organizacji, 100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

Ponadto Spółka jest jedynym Fundatorem FUNDACJI RUMAK z siedzibą w Bydgoszczy (85-719), przy ul. Fordońskiej 40.

## **6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania**

W roku 2016 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

- W dniu 13.01.2016 roku została założona spółka GKI Development GmbH z siedzibą w Berlinie o kapitale zakładowym 25 tys. EUR, której jedynym udziałowcem jest GK IMMOBILE S.A. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie została zarejestrowana. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa spółki jest nabywanie, wynajem, zarządzanie oraz obsługa nieruchomości, w szczególności hoteli, we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również jako usługodawca dla osób trzecich, przygotowywanie projektów oraz sprzedaż produktów i usług z zakresu przemysłu i budownictwa, obsługa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych i przemysłowych.
- W dniu 25.02.2016 roku Spółka podjęła uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016 r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 29.02.2016 r. spółka udostępniła zgodnie z art. 500 § 21 k.s.h., Plan Połączenia do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki Przejmującej [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl) oraz w siedzibie Spółki aż do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia Spółki Przejmującej i Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których zostaną podjęte uchwały o połączeniu.

W dniu 07.03.2016 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy zmiana w Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca przejścia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 06.05.2016 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia ze spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.

Dokonane połączenie opisane powyżej spowodowało istotne zmiany w strukturze aktywów i pasywów Spółki oraz w rachunku zysków i strat, które zostały opisane w podrozdziale 1.2 Wyniki finansowe.

- W dniu 14.09.2016 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała zakupu po jednym udziale w spółkach MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Hotel 3 GKI Sp. z o.o. stając się tym samym 100% udziałowcem tych spółek.
- Spółka na dzień 31.12.2016 r. posiadała 2.047.109 akcji PROJPRZEM S.A. , co stanowiło 34,22% kapitału zakładowego Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.047.109 głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A., co stanowi 28,66% ogólnej liczby głosów.

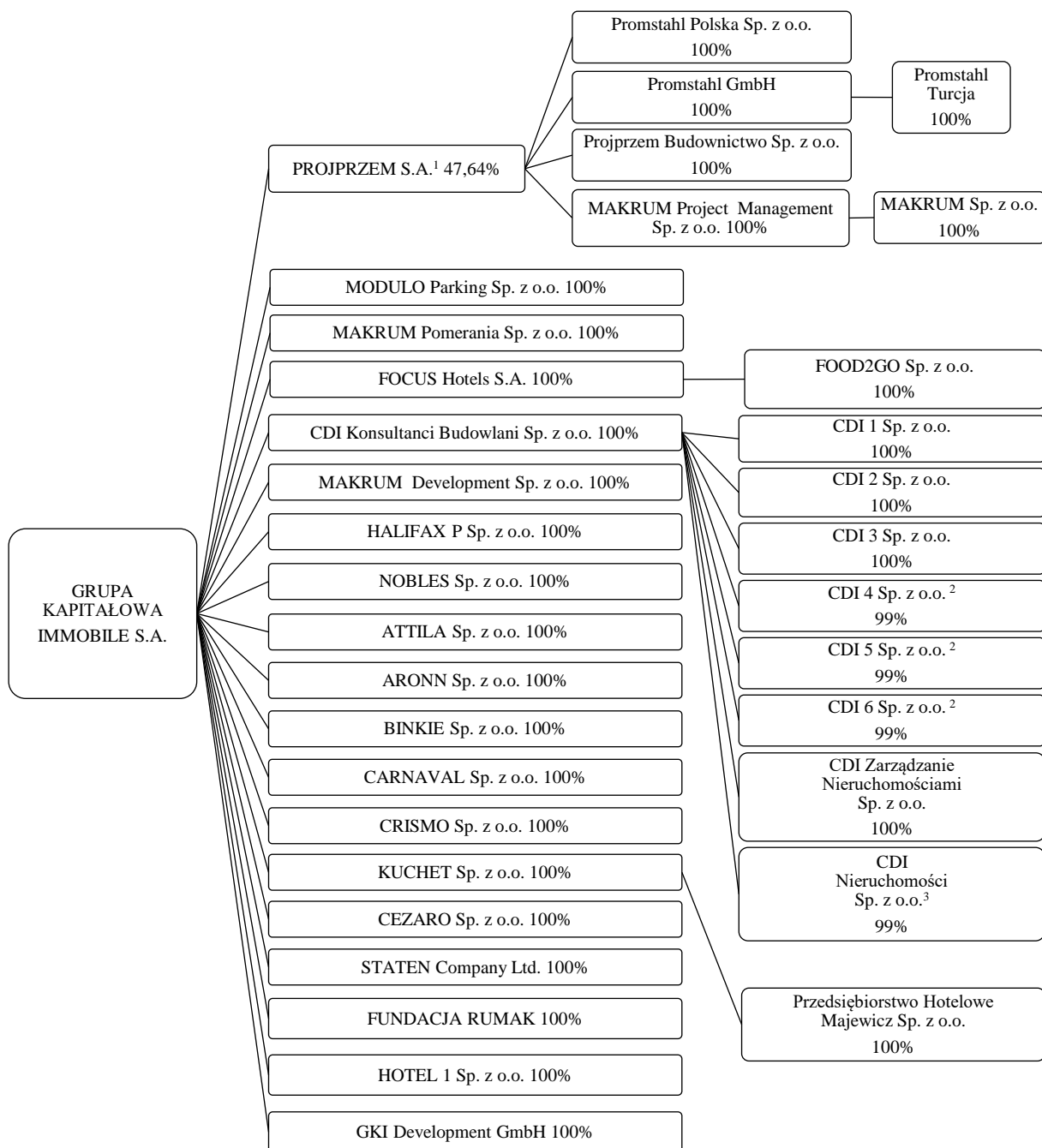
Na dzień 31.12.2016 r. GK IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 2.850.252 akcji PROJPRZEM S.A, co stanowi 47,64% kapitału zakładowego spółki PROJPRZEM S.A. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.

W 2016 roku Spółka zakupiła akcje i obligacje o łącznej wartości 24.050 tys. PLN (w tym 2.268.136 sztuk akcji PROJPRZEM S.A. o wartości 22.601 tys. PLN). Jednocześnie Spółka sprzedała akcje i obligacje o łącznej wartości w cenie nabycia równej 11.058 tys. PLN (w tym 8.759 tys. PLN akcji PROJPRZEM S.A.). W związku z powyższym w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka odnotowała stratę na sprzedaży akcji obcych i obligacji w wysokości 437 tys. PLN (w tym 420 tys. PLN straty ze sprzedaży akcji PROJPRZEM S.A.).

Spółka w trakcie działalności operacyjnej, okresowo zawiera lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

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 2016 roku  
(w tysiącach PLN)



<sup>1</sup> Grupa Kapitałowa Immobile S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 2.850.252 akcje PROJPRZEM S.A., co stanowi 47,64% kapitału zakładowego, dających prawo do 2.850.252 głosów, co stanowi 39,90% ogólnej liczby głosów.

<sup>2</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

<sup>3</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

## 7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

W 2016 roku Spółka nie zaciągnęła ani nie wypowiedziała żadnych kredytów.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2016 ROKU					
Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2016	Termin spłaty	Oprocentowanie
CARNAVAL Sp. z o.o.	2016-02-10	1 000	1 042	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CARNAVAL Sp. z o.o.	2016-02-11	3 000	3 124	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CARNAVAL Sp. z o.o.	2016-02-12	2 750	2 864	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-05-18	260	268	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-05-19	200	206	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-06-08	80	82	2017-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany	2016-06-24	\$300	\$300	2017-09-30	4%
Podmiot niepowiązany	2016-06-24	€ 200	€ 200	2017-09-30	4%
NOBLES Sp. z o.o.	2016-07-21	950	281	2017-12-31	9%
FOCUS Hotels S.A.	2016-08-22	200	203	2017-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany	2016-08-22	2 600	2 600	2017-09-30	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-09-20	885	896	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-10-12	52	53	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-10-17	100	101	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-11-25	733	736	2017-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2016-12-01	11	11	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ARONN Sp. z o.o.	2016-12-01	7 600	7 630	2017-12-31	WIBOR1M+3%

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2016 ROKU					
Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2016	Termin spłaty	Oprocentowanie
ATTILA Sp. z o.o.	2016-01-07	45	47	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-02-10	280	292	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-02-11	60	42	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-02-15	13	14	2017-12-31	WIBOR1M+3%
STATEN	2016-02-16	25	26	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-03-21	55	57	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-04-04	68	70	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-04-22	180	186	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2016-04-29	480	495	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-05-09	63	65	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2016-05-10	500	515	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CRISMO Sp. z o.o.	2016-05-10	35	36	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2016-05-10	160	165	2017-12-31	WIBOR1M+3%

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

CDI 2 Sp. z o.o.	2016-05-16	70	72	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2016-05-18	2 000	2 058	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2016-05-19	1 940	1 996	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2016-05-20	106	109	2017-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2016-05-20	1 407	1 448	2017-12-31	WIBOR1M+3%
NOBLES Sp. z o.o.	2016-05-20	313	109	2017-12-31	WIBOR1M+3%
HOTEL 1 Sp. z o.o.	2016-05-23	251	258	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2016-05-25	30	31	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-05-31	300	308	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-06-01	180	185	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-06-08	250	257	2017-12-31	WIBOR1M+3%
STATEN	2016-06-09	5	5	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-06-09	51	52	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-06-20	120	123	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-07-01	100	60	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-07-04	4	4	2017-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2016-07-06	8	8	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-07-07	500	511	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-07-07	57	58	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-07-15	552	563	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-07-20	25	26	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-08-01	300	265	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-08-11	1	1	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-08-11	235	239	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-08-16	120	122	2017-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2016-08-18	12	12	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-08-30	200	203	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-08-30	350	356	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-09-07	128	130	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-09-08	160	162	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-09-09	1 030	1 045	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-09-12	255	259	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-09-12	115	116	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-09-09	110	112	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-09-15	116	118	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-09-16	70	71	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-09-20	330	334	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-09-23	170	172	2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-09-26	51	52	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-10-04	100	101	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-10-04	1 775	1 793	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2016-10-11	195	197	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-10-11	119	120	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-10-17	15	15	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Sp. z o.o.	2016-10-27	300	301	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-10-28	30	30	2017-12-31	WIBOR1M+3%
HALIFAX P	2016-10-28	20	20	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-11-04	150	151	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-11-09	220	221	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-11-15	100	101	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-11-16	215	216	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-12-01	10	10	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2016-12-02	200	201	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-12-02	50	50	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2016-12-02	830	833	2017-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2016-12-06	500	502	2017-12-31	WIBOR1M+3%

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach PLN)

CDI KB Sp. z o.o.	2016-12-08	220	221	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	2016-12-08	30	30	2017-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2016-12-08	33	33	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-12-08	6	6	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2016-12-12	50	50	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2016-12-13	10	10	2017-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2016-12-29	960	500	2017-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Sp. z o.o.	2016-12-29	3 052	3 053	2017-12-31	WIBOR1M+3%

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

### Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	ATTILA	ROLPLAST Sp. z o.o. Sp. k.	22	2021-04-08
Umowa leasingu	MKM PM	ING Lease	3 427	2019-08-15
Umowa poręczenia	MKM ZOO	ENEA SA	120	2017-12-31
Umowa poręczenia	ATTILA	RETPRO Wojciech Drozd	30	2022-10-03
Oświadczenie o poręczeniu	CDI KB	Thomas Beton Sp. z o.o.	255	2017-12-31
Umowa poręczenia	CEZARO	ENEA SA	50	2018-12-31

### Otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Przedmiot umowy	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	CDI 1	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	HOTEL 1	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	KUCHET	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	MKM DEV	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	BZ WBK	NOBLES	17 000	2016-10-30
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	CDI 1	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	HOTEL 1	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	KUCHET	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	MKM DEV	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	BZ WBK	NOBLES	17 000	2017-02-28

\*Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednej gwarancji bankowej wystawionej przez Bank Zachodni WBK S.A. na zlecenie GK IMMOBILE S.A. na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK S.A. jako zabezpieczenie wywiązania się przez GK IMMOBILE S.A. z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji PROJPRZEM S.A., w wysokości do 66% udziału w głosach. Gwarancja nie została wykorzystana.

\*\* Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednego kredytu obrotowego zawartego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na zabezpieczenie spłaty kwot wypłaconych tytułem gwarancji bankowej do wysokości 17.000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.02.2017 r. Z uwagi na niewykorzystanie gwarancji kredyt nie został uruchomiony.

### Otrzymane gwarancje w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Gwarant	Beneficjent	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie	Data wystawienia	Termin ważności	Waluta
BZ WBK	DM BZ WBK	Gwarancja zapłaty	17 000	2016-09-02	2016-10-30	PLN

Spółka w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku nie udzieliła żadnych gwarancji.

## **11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2017 r.**

- W dniu 31.08.2016 roku Spółka wyemitowała 10 obligacji imiennych serii A, nie zabezpieczonych, o wartości nominalnej 400.000 PLN każda, o łącznej wartości 4,000.000 PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje były oprocentowane w wysokości 8% w skali roku z terminem wykupu do dnia 15.12.2016 r.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki. Obligacje zostały wykupione przed terminem wykupu.

- W dniu 11.10.2016 roku, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.12.2013r. zawartego w art. 11 Statutu Spółki oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 10.10.2016r., Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w formie aktu notarialnego „w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K z jednoczesnym wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmian w Statucie”.

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 18.215.733,00 PLN do kwoty 18.840.733,00 PLN, tj. o kwotę 625.000,00 PLN, poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,25 PLN każda akcja. Ustalono cenę emisyjną Akcji serii K na kwotę 2,50 PLN za jedną akcję. Cena emisyjna Akcji serii K została ustalona przez Zarząd Spółki na mocy upoważnienia wynikającego Artykułu 11 ust. 1 pkt 2) Statutu Spółki, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w Uchwale nr 1/X/2016 z dnia 10 października 2016 roku. Zgodnie z uchwałą wszystkie nowe Akcje serii K zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 6.250.000,00 PLN. Nadwyżka za objęcie akcji ponad ich wartość nominalną (aggio) w łącznej wysokości w kwocie 5.625.000,00 PLN zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 12.10.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła umowę objęcia akcji serii K, której przedmiotem były wszystkie akcje serii K wyemitowane w ramach kapitału docelowego w trybie subskrypcji prywatnej. Akcje zostały opłacone w całości.

Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 08.12.2016 roku.

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

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2016.

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

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

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółek zależnych zmianie uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W 2016 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu długoterminowego.



W 2016 roku nastąpił znaczący spadek zobowiązań na co wpływ miało połączenie ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., na skutek czego zaciągnięte od tej spółki pożyczki w łącznej kwocie 122,9 mln PLN przestały istnieć. Spółka połączyła się z tą Spółką zależną stosownie do treści art. 492 §1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki zależnej na Spółkę bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki, wobec tego, że Spółka posiadała 100% udziałów w Spółce zależnej.

Na dzień 31.12.2016 roku zarówno Spółka jak i dłużnik solidarny tj. Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o., nie spełniały jednego z zobowiązań finansowych zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. Wskaźnik DSCR w przypadku obydwu Spółek nie osiągnął minimalnego, dopuszczalnego poziomu. Saldo kredytu na dzień publikacji sprawozdania wynosi ok. 817,4 tys. CHF.

Bieżące wpływy w roku 2017 i latach następnych do Spółki związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi będą mieć wpływy i wydatki związane ze spłatą jak i zaciąganiem pożyczek i innych instrumentów finansowych od podmiotów zależnych.

Dodatkowo sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych (jak sprzedaż udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o.) może znacząco wpływać na cash flow Spółki.

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

## **14. 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 2017 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym),
- ewentualnych inwestycjach w przejęcie innych podmiotów,
- planowanym zwiększaniu zaangażowania w akcje Spółki PROJPRZEM S.A. w celu ugruntowania dominującej pozycji w tym podmiocie.

Spółka nie planuje znaczących inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe.

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej to:

1. Rozwój działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne;
2. Rozwój działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PROJPRZEM S.A. i jej podmioty zależne, rozwój własnych produktów oraz ewentualne przejęcia kapitałowe podmiotów komplementarnych. Planowane są także nakłady związane z przeniesieniem lokalizacji dzisiejszego zakładu produkcyjnego MAKRUM w Bydgoszczy do nowej lokalizacji;
3. Rozwój sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.;
4. Nowe dla Grupy Kapitałowej Spółki obszary.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza pozyskać z:

- środków pozyskanych ze sprzedaży udziałów w spółkach zależnych,
- spłaty pożyczek udzielonych do MAKRUM Development Sp. z o.o. i innych podmiotów zależnych,
- pozyskaniu kredytów bankowych,
- sprzedaży aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

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.

## **15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu**

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A. w roku 2016 istotny wpływ miało połączenie ze Spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o, co wpłynęło na znaczące zmniejszenie sumy bilansowej (eliminacja udziałów „wchłoniętej” do GK IMMOBILE S.A. oraz zobowiązania z tytułu pożyczki zaciągniętej od tej Spółki) oraz wzrost kapitałów własnych (poprzez wykazanie zysków z lat ubiegłych związanych z połączeniem).

Dodatkowo zmiany w strukturze organizacyjnej i modelu prowadzonej działalności gospodarczej miały wpływ na spadek przychodów – sprzedaż aktywów trwałych i związane z tym zmniejszenie przychodów z ich dzierżawy.

Na osiągniętą stratę netto wpłynęły w dużym stopniu koszty finansowe:

- koszty odsetek od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości ok. 4,2 mln PLN (w tym od Spółki Hotel 1 GKI Sp. z o.o.),
- odpisy aktualizujące wartość udzielonych podmiotom zależnym pożyczek w wysokości 5,3 mln PLN.

## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

### **16.1. Czynniki zewnętrzne**

Bezpośrednimi czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- możliwość pozyskania dalszych środków finansowych na rozwój i reorganizację Grupy Kapitałowej Spółki,
- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek, umów o usługi holdingowe itp.,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym w segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych w Grupie,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, developing i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w Grupie Kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

### **16.2. Czynniki wewnętrzne**

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki są:

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostki i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą wytaczarki CNC,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
  - usługi doradcze i holdingowe,
  - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
  - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.

### **16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

Celem strategicznym Spółki jest wzrost wartości posiadanego portfela akcji i udziałów w Spółkach zależnych.

Główne cele na 2017 rok związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM S.A., w tym sprzedaż lub przeniesienie udziałów spółek zależnych (MAKRUM Project Management Sp. z o.o.), koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM S.A.,
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich – do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o.,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki lub przynoszących straty,
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacja wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

W centrum zainteresowania Spółki będzie także poszukiwanie możliwości rozszerzenia i wzrostu działalności operacyjnej poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej nowych podmiotów.

### **17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową**

W 2016 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

### **18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką 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**

Spółka w 2016 roku nie zawarła takich umów.

## 19. 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 tym programów 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 *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 37.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2016
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	38.334.547	-----	1.640.000	36.694.547
Rafał Jerzy (we współ-własności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.960.000	40.000	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	15.000	2.000	-----	17.000

\*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiadała 671.300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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.

## **21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2017 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

Spółka nie została powiadomiona i nie posiada informacji własnych w sprawie umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

## **22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

## **23. 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 18.07.2016 r. Umowa została zawarta na przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31.12.2016 r. i rok kończący się 31.12.2017 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2016 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2017 r.

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 38. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Bydgoszcz, dn. 28 kwietnia 2017 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu  
Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu  
Sławomir Winiński*

---

*Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy*