



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

**POZOSTAŁE INFORMACJE
ZGODNE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA FINANSÓW Z DNIA 19 LUTEGO 2009 ROKU
W SPRAWIE INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ
EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ UZNAWANIA ZA RÓWNOWAŻNE
INFORMACJI WYMAGANYCH PRZEPISAMI PRAWA NIEBĘDĄCEGO PAŃSTWEM
CZŁONKOWSKIM
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI**

20 marca 2015 roku

Spis treści

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych Grupy Kapitałowej za 2014 rok	4
1.1.	Opis struktury Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	4
1.2.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej emitenta	10
1.3.	Rachunek wyników	12
1.4.	Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia	15
1.5.	Przepływy pieniężne	22
1.6.	Analiza wskaźnikowa	23
1.7.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	24
1.8.	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	25
1.9.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej IMMOBILE	26
1.10.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	27
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest na nie narażona	27
3.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	28
3.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego	28
3.2.	Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	31
3.3.	Akcjonariat Spółki	32
3.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	32
3.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	32
3.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	33
3.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	33
3.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	34
3.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	34
3.10.	Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki	35
4.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	37
5.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2014 roku	37
5.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym	44
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	45
6.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką	45

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	46
7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	46
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	47
9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	48
* Pożyczka została spłacona wraz z odsetkami w październiku 2014 roku.	48
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym	48
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 20.03.2015 r.	49
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	49
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.....	49
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.....	50
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu	50
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	51
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	51
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	51
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej	52
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	52
18. Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółek grupy przez przejęcie	53
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	53
19.1. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	53
19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	53
19.3. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	53
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	53
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 20.03.2015 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	55
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	55
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	55

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych Grupy Kapitałowej za 2014 rok

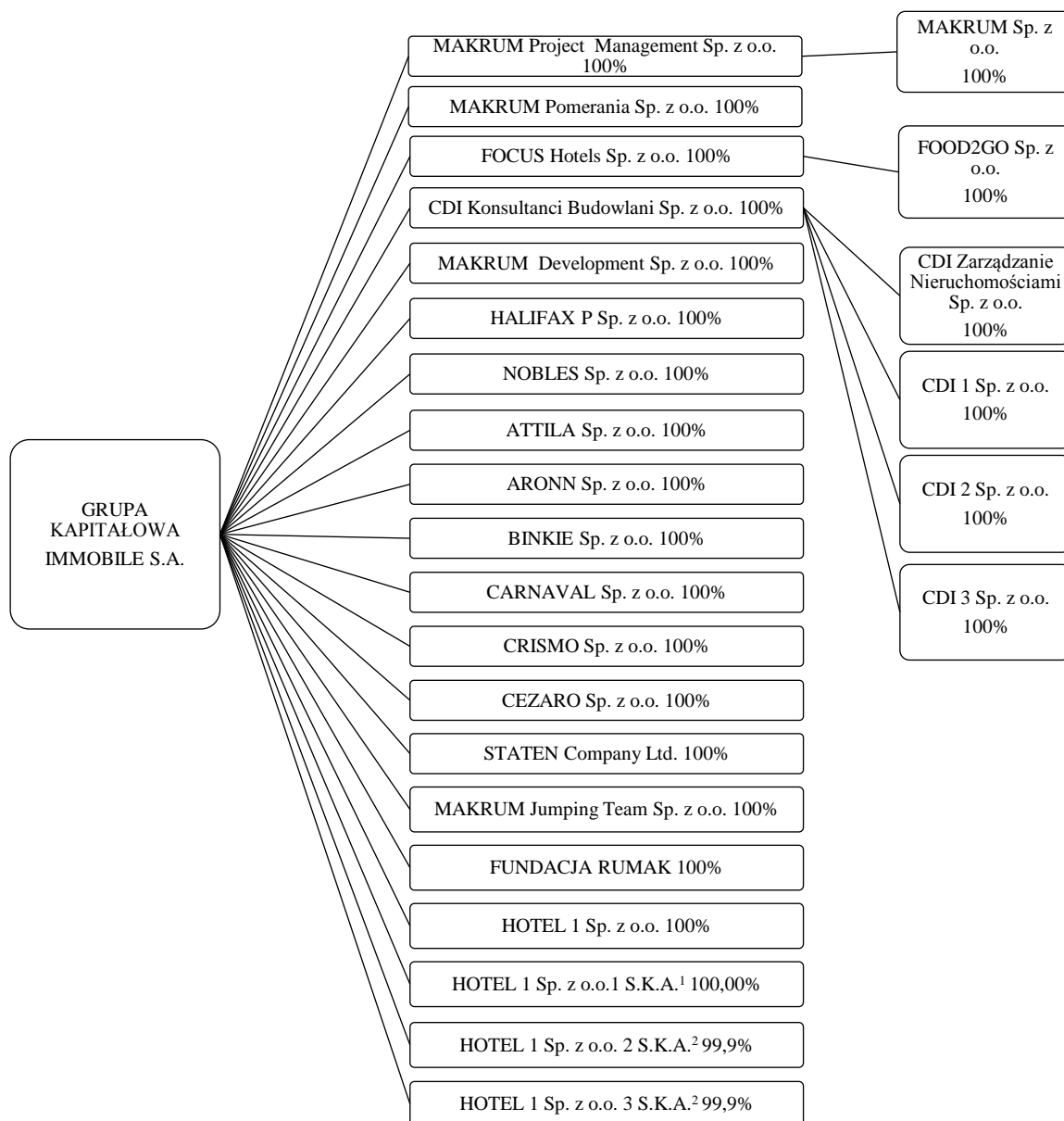
1.1. Opis struktury Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym

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

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited	Cypr
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 2 SKA	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o. 3 SKA	Bydgoszcz Polska

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)



¹ Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 sztuk.

² Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

Podstawowe informacje o podmiotach tworzących Grupę Kapitałową IMMOBILE.

PRZEMYSŁ

– MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Spółka zależna.

Zadaniem tej spółki jest przyjmowanie na własny rachunek i realizacja (poprzez podwykonawców) zleceń klientów z segmentu przemysłowego. Spółka ta pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej GKI w segmencie przemysłowym (morskim, offshore i maszynowym) i docelowo MAKRUM Project Management Sp. z o.o. stanie się podmiotem dominującym wobec innych Spółek z segmentu przemysłowego w Grupie.

Spółka zatrudnia aktualnie 41 osób.

- **MAKRUM Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
MAKRUM Sp. z o.o. świadczy usługi produkcyjne – głównie na potrzeby MAKRUM Project Management Sp. z o.o.
Aktualnie Spółka zatrudnia 66 pracowników.
- **MAKRUM POMERANIA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Działalność MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. polega głównie na wynajmie nieruchomości (pomieszczenia biurowe, nabrzeże, hale produkcyjne, pomieszczenia magazynowe, place składowe i inne), maszyn i urządzeń technicznych (infrastruktura stoczniowa – dźwigi, łoża, pontony pływające; maszyny obróbcze, urządzenia spawalnicze, suwnice i inne) podmiotom trzecim.
Spółka zatrudnia aktualnie 13 osób.

HOTELARSTWO

- **FOCUS Hotels S.A.** – Spółka zależna.
FOCUS HOTELS S.A. prowadzi działalność hotelarską w 6 dzierżawionych hotelach o łącznej liczbie 535 pokoi:
 - Bydgoszcz (2 gwiazdki, 36 pokoi, sale konferencyjne, bar),
 - Łódź (3 gwiazdki, 110 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
 - Szczecin (3 gwiazdki, 119 pokoi, restauracja, sale konferencyjne, bar),
 - Gdańsk (3 gwiazdki, 99 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
 - Chorzów (3 gwiazdki, 137 pokoi, restauracja z barem, sale konferencyjne),
 - Inowrocław (4 gwiazdki, 34 pokoje, restauracja z barem, sala konferencyjna).FOCUS Hotels S.A. koncentruje się na rynku miejskich hoteli dla osób podróżujących służbowo (biznesowo) z uzupełniającą ofertą turystyczną i weekendową, ma podpisane ponad 300 umów o współpracy z klientami korporacyjnymi, współpracuje z najważniejszymi biurami podróży specjalizującymi się w obsłudze ruchu biznesowego oraz z portalami rezerwacyjnymi, uczestniczy w targach branżowych (np. ITB w Berlinie).
Spółka na początku września zmieniła formę prawną ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną.
Aktualnie Spółka zatrudnia 50 osób.
- **FOOD2GO Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
Spółka powołana w celu świadczenia usług gastronomicznych i cateringowych uzupełniających ofertę FOCUS Hotels S.A. w tym zakresie.
Spółka nie zatrudnia pracowników.

KONSULTING BUDOWLANY I SEGMENT DEWELOPERSKI

- **CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka świadczy usługi w zakresie:
 - zarządzania inwestycjami m.in.: Project Management, Construction Management, zastępstwo inwestycyjne, nadzór inwestorski,
 - przygotowania inwestycji,
 - kosztorysowania,
 - przeglądów technicznych obiektów,
 - certyfikatów energetycznych obiektów.CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. jest podmiotem dominującym wobec innych Spółek z segmentu konsultingu budowlanego/developingu w Grupie.
Spółka rozszerza zakres działalności o funkcję generalnego wykonawcy dla inwestycji budowlanych Grupy.

- Spółka zatrudnia obecnie 43 pracowników.
- **CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
Spółka świadczy usługi związane z komercyjnym zarządzaniem nieruchomościami, obsługując podmioty z GKI oraz podmioty zewnętrzne.
Spółka zatrudnia aktualnie 8 osób.
 - **CDI 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania deweloperskiego – budowy dwóch budynków mieszkaniowych w Bydgoszczy (etapu 0 planowanego osiedla mieszkaniowego Platanowy Park).
Spółka nie zatrudnia pracowników.
 - **CDI 2 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania deweloperskiego – budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego na Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
 - **CDI 3 Sp. z o.o.** – Spółka zależna drugiego stopnia.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV) i powołana została do realizacji zadania deweloperskiego – budowy etapu 1 planowanego osiedla mieszkaniowego Platanowy Park.
Spółka nie zatrudnia pracowników.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

- **MAKRUM Development Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
MAKRUM Development Sp. z o.o. realizuje proces związany z przygotowaniem do dalszych inwestycji budowlanych posiadanej nieruchomości w Bydgoszczy, przeprowadza niezbędne prace rozbiórkowe, projektowe i inne. Głównym aktywem tej Spółki są nieruchomości położone w Bydgoszczy w obrębie ulic: Sułkowskiego, Kamiennej i Dwernickiego. Nieruchomości te są wydierżawione spółkom GKI S.A. oraz MAKRUM Sp. z o.o.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **ARONN Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Łodzi (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 110 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych. Własnością Spółki jest także nieużytkowany, zdewastowany budynek dawnej fabryki tekstylnej znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku hotelu.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **BINKIE Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 2*, o 36 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **CARNAVAL Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości hotelowej w Szczecinie (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 13.03.2014 r. i została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 119 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **CRISMO Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu i dalszej modernizacji nieruchomości w Chorzowie. Nieruchomość ta, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, została oddana w dzierżawę Spółce FOCUS HOTELS w listopadzie 2013 roku. Głównym aktywem Spółki jest budynek hotelu w kategorii 3*, o 137 pokojach, restauracji i salach konferencyjnych.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **CEZARO Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Spółka jest typową Spółką celową (SPV), powołaną do zakupu nieruchomości komercyjnej w Bydgoszczy (wcześniej będącą własnością IMMOBILE Sp. z o.o.). Nieruchomość ta została zakupiona w dniu 08.04.2014 r. i została oddana w najem podmiotom handlowym i usługowym. Głównymi najemcami nieruchomości są: JMD (sklep Biedronka) JYSK, ROSMMAN, AKPOL, Sklep Biegacza, EKOzakupy.pl Polska Poczta i inne.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HOTEL 1 Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, usługi finansowe oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. HOTEL 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem w 3 spółkach komandytowo akcyjnych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła szerszej działalności operacyjnej.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **NOBLES Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka (jako Kupująca) w dniu 11.03.2015 r. podpisała warunkową umowę sprzedaży ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej (jako Sprzedająca), zgodnie z którą zobowiązała się do zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntów o powierzchni 2,3685 ha za kwotę 1.251 tys. PLN netto. Spółka zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HALIFAX P Sp. z o.o.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka ta (jako Kupująca) w dniu 30.01.2014 r. zawarła z GK IMMOBILE S.A. (jako Sprzedająca) przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

– **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A.** – Spółka zależna.

Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W dniu 06.02.2014 r. Spółka otrzymała w aportcie od IMMOBILE Sp. z o.o. budynki hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 5.1 niniejszego sprawozdania.

W dniu 13.03.2014 r. Spółka sprzedała posiadane nieruchomości do Spółek celowych ARONN Sp. z o.o., BINKIE Sp. z o.o. oraz CARNAVAL Sp. z o.o. (wszystkie należące w 100 % do Grupy Kapitałowej IMMOBILE), co szczegółowo zostało opisane w pkt. 5.1 niniejszego sprawozdania.

W dniu 28.03.2014 r. Spółka otrzymała w aportcie od IMMOBILE Sp. z o.o. nieruchomość komercyjną w Bydgoszczy, co szczegółowo zostało opisane w pkt. 5.1 niniejszego sprawozdania.

Powyższa nieruchomość została sprzedana w dniu 08.04.2014 roku do Spółki celowej CEZARO Sp. z o.o. (należącej w 100 % do Grupy Kapitałowej IMMOBILE).

Otrzymane z powyższych Sprzedaży środki Spółka przeznaczyła na pożyczki do Spółek z Grupy.

Spółka nie zatrudnia pracowników.

- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej.
Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A.** – Spółka zależna.
Przedmiotem działalności powstałej spółki jest między innymi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz prowadzenie działalności marketingowej.
Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.
Spółka nie zatrudnia pracowników.

HANDEL DETALICZNY

- **ATTILA Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
W lipcu 2014 roku Spółka ta otworzyła pierwszy w Grupie Kapitałowej sklep detaliczny z produktami ekologicznymi. W grudniu 2014 został uruchomiony sklep internetowy. Zarówno sklepy stacjonarne jak i internetowy działają obecnie pod wspólną nazwą EKOzakupy.pl. Spółka prowadzi obecnie 5 sklepów stacjonarnych.
Spółka zatrudnia aktualnie 15 pracowników.

POZOSTAŁE

- **MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.** – Spółka zależna.
Podstawowym celem działalności MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. jest komercyjny chów i trening koni sportowych z przeznaczeniem ich na sprzedaż.
Aktualnie Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **STATEN Company Ltd.** – Spółka zależna.
STATEN Company Ltd. (z siedzibą na Cyprze) została nabyta w celu przeprowadzenia transakcji ewentualnego zbycia udziałów w MAKRUM Development Sp. z o.o.
Spółka nie zatrudnia pracowników.
- **FUNDACJA RUMAK** – Podmiot zależny (nie podlega konsolidacji).
Głównym celem Fundacji jest organizowanie i niesienie pomocy. Zadaniem priorytetowym jest realizacja tych celów statutowych, które mają wpływ na poziom kultury, edukacji, zdrowia społeczeństwa.
Fundacja nie zatrudnia pracowników.

W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku 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 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

W tym samym dniu GK IMMOBILE S.A. zmieniła firmę na **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** Zmiana nazwy Spółki to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na nieruchomościach spółek zależnych.

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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2014 r. osiągnęła poziom niższy o 2,5 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 212,9 mln PLN.

Aktywa	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	570	459
Rzeczowe aktywa trwałe	124 339	162 300
Nieruchomości inwestycyjne	75 065	49 926
Pozostałe aktywa finansowe	3	-
Należności i pożyczki	1 901	531
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 975	2 123
Aktywa trwałe	212 864	215 339

Największe zmiany zaszły w zakresie wartości środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w związku z:

- reklasyfikacją aktywów Stoczni POMERANIA do nieruchomości inwestycyjnych i dokonanie odpisu aktualizującego wartość tej nieruchomości do kwoty 27,6 mln PLN (z 32,1 mln PLN wartość majątku trwałego i nakładów inwestycyjnych),
- aktualizacją wartości nieruchomości inwestycyjnej – gruntu położonego w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego oraz przy placu Kościeleckich w Bydgoszczy – łączny wzrost wartości o około 9,9 mln PLN i jednocześnie dokonaniem odpisem nakładów inwestycyjnych związanych z planowanym CH MAKRUM w wysokości 9,7 mln PLN (z uwagi na zmianę sposobu wykorzystania tego terenu),
- aktualizacją wartości godziwej nieruchomości komercyjnej CH FAKTORIA w Bydgoszczy – o 0,5 mln PLN,
- przesunięciem części nieruchomości inwestycyjnej do zapasów w kwocie 4,2 mln PLN (jako przeznaczonych pod projekt deweloperski).

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2014 r. w GK IMMOBILE wyniosły 50,1 mln PLN wobec 20,9 mln PLN na dzień 31.12.2013 r.

Aktywa	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Aktywa obrotowe		
Zapasy	10 891	1 211
Aktywa biologiczne	1 894	2 071
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	16 876	3 824
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 932	11 386
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 086	365
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	91	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	421	272
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 901	1 727
Aktywa obrotowe	50 092	20 907
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	461	2 596

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostu wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 13,1 mln PLN,
- wzrostu wartości zapasów o 9,7 mln PLN, w tym:
 - w związku z przesunięciem części gruntu do zapasów o wartości 4,2 mln PLN,
 - wzrostem wartości robót w toku – realizacja zadania deweloperskiego przez Spółkę CDI 1 Sp. z o.o.,
- wzrostem wartości należności z tytułu dostaw i usług o 4,5 mln PLN – głównie konsekwencja wzrostu przychodów w segmencie przemysłowym,
- wzrostem posiadanych środków pieniężnych o 1,2 mln PLN.

Zanotowano także spadek wartości aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 2,1 mln PLN w związku z dokonaniem odpisem aktualizującym ich wartość oraz sprzedażą kilku maszyn.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2014 r. wzrósł o 1,5 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2013 r. i wyniósł 143,9 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 54,6%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości 2,8 mln PLN,
- obniżeniu kapitału własnego o wartość nabytych w okresie sprawozdawczym przez GKI SA akcji własnych o wartości 1,3 mln PLN.

Pasywa	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
<i>Kapitał własny</i>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 960)	(1 634)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	158
Zyski zatrzymane:	30 384	27 542
- zysk (strata) z lat ubiegłych	27 542	30 734
- zysk (strata) netto	2 842	(3 192)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143 884	142 368
Udziały niedające kontroli	-	-
Kapitał własny	143 884	142 368

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej wzrosła w stosunku do 31 grudnia 2013 roku o 23,1 mln PLN i wyniosła 119,5 mln PLN.

Zmianie uległa struktura zobowiązań – wzrosły zobowiązania długoterminowe o 1,5 mln PLN, w związku z:

- rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości per saldo 7,6 mln PLN,
- wzrostem kwoty zaciągniętych kredytów długoterminowych o 9,3 mln PLN per saldo,
- wzrostem zobowiązań z tytułu pochodnych instrumentów finansowych o kwotę 3,1 mln PLN – głównie kontraktów IRS zabezpieczających ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych dla długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości,.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Wzrosły również zobowiązania krótkoterminowe o ca 21,6 mln PLN, głównie w związku z:

- wzrostem wartości kredytów krótkoterminowych o 8,2 mln PLN, w tym w związku z przeklasyfikowaniem kredytu długoterminowego zaciągniętego w CHF do kategorii zobowiązań krótkoterminowych,
- wzrost wartości zobowiązań o 10,5 mln PLN z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, głównie w wyniku wzrostu przychodów.

Pasywa	31-12-2014	31-12-2013 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	45 862	36 591
Leasing finansowy	4 590	7 286
Pochodne instrumenty finansowe	3 261	219
Pozostałe zobowiązania	94	261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 902	18 471
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	222	258
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 082	1 475
Zobowiązania długoterminowe	66 013	64 561
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 349	7 822
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 918	16 711
Leasing finansowy	3 526	2 985
Pochodne instrumenty finansowe	247	86
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 809	2 816
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	914	783
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 757	710
Zobowiązania krótkoterminowe	53 520	31 913
Zobowiązania razem	119 533	96 474

1.3. Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2014 oraz w roku 2013.

	od 01-01 do 31-12-2014	od 01-01 do 31-12-2013 (przekształcone)	Dynamika
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	90 856	64 726	40,4%
Przychody ze sprzedaży produktów	48 660	29 001	67,8%
Przychody ze sprzedaży usług	41 525	34 936	18,9%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	671	789	-15,0%
Koszt własny sprzedaży	73 190	54 329	34,7%
Koszt sprzedanych produktów	39 730	22 265	78,4%
Koszt sprzedanych usług	32 606	31 045	5,0%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	854	1 019	-16,2%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 666	10 397	69,9%
Koszty sprzedaży	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	13 072	11 253	16,2%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	170	403	-57,8%
Pozostałe przychody operacyjne	12 209	13 743	-11,2%
Pozostałe koszty operacyjne	21 898	14 094	55,4%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 925)	(804)	512,6%

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Przychody finansowe	188	736	-74,5%
Koszty finansowe	7 718	3 443	124,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 455)	(3 511)	254,7%
Podatek dochodowy	(15 297)	(311)	4818,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 842	(3 200)	-188,8%
Zysk (strata) netto	2 842	(3 200)	-188,8%

Skonsolidowane przychody Grupy w roku 2014 wyniosły 90,9 mln PLN, co oznacza wzrost o 26,1 mln PLN w stosunku do roku 2013 (wzrost przychodów o 40,4%).

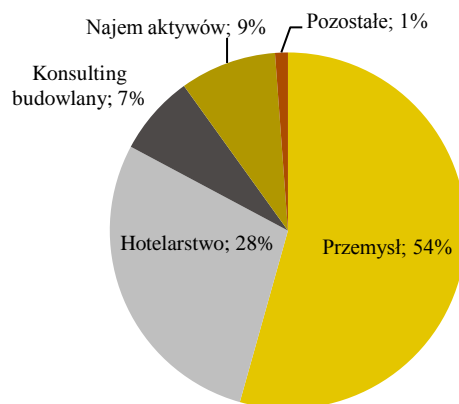
Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

- Sprzedaż wyrobów i usług, w segmentach:
 - Przemysłowym,
 - Hotelarstwo,
 - Konsulting budowlany,
 - Najem aktywów (nieruchomości i innych środków trwałych);
- Pozostała działalność, w tym sprzedaż towarów i materiałów.

Poniższa tabela przedstawia przychody osiągnięte przez Spółkę w głównych obszarach działalności w roku 2014 i 2013.

Sprzedaż w tys. PLN	2014	2013	Różnica 2014 - 2013	Dynamika 2014/2013
Wyroby i usługi, w tym:	89 801	63 550	26 251	41%
<i>Przemysł</i>	49 385	29 742	19 643	66%
<i>Hotelarstwo</i>	25 846	20 944	4 902	23%
<i>Konsulting budowlany</i>	6 614	6 534	80	1%
<i>Najem aktywów</i>	7 956	6 330	1 626	26%
Pozostałe	1 055	1 176	(121)	(10%)
Razem	90 856	64 726	26 132	40%

**Przychody od klientów zewnętrznych
GK IMMOBILE w 2014 roku**



W 2014 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 17,7 mln PLN (rentowność na poziomie 19,5%) wobec 11,0 mln PLN w roku 2013 (rentowność 17%).

Koszty ogólnego zarządu w roku 2014 wzrosły w stosunku do roku 2013 o 1,8 mln PLN (wzrost o 16,2%) i wyniosły 13,1 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w roku 2014 jest lepszy niż w roku 2013 – wypracowano 4,6 mln zysku na sprzedaży wobec straty w roku 2013 na poziomie 0,2 mln PLN – rentowność odpowiednio 5,1% i minus 0,4%.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały dobre wyniki sektora przemysłowego oraz hotelarstwa.

W roku 2014 Grupa poniosła stratę na działalności operacyjnej w wysokości 4,9 mln PLN (w roku 2013 strata na poziomie 0,8 mln PLN), na co decydujący wpływ miał negatywny wynik na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 9,7 mln PLN, na który złożyły się:

- aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych położonych w Bydgoszczy:
 - grunt przy ul. Sułkowskiego wzrost o 9,3 mln PLN
 - grunt Pl. Kościeleckich wzrost o 0,5 mln PLN,
 - CH FAKTORIA wzrost o 0,5 mln PLN,
- otrzymane odszkodowania od UM w Bydgoszczy z tytułu przejętych gruntów 1,3 mln PLN,
- dokonanie odpisu aktualizującego wartość nakładów inwestycyjnych związanych z CH MAKRUM o 9,7 mln PLN,
- dokonanie odpisu aktualizującego wartość majątku Stoczni POMERANIA o 4,5 mln PLN,
- dokonanie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży o wartości 2,5 mln PLN,
- strata ze zbycia aktywów trwałych (zbędne maszyny) 1,0 mln PLN,
- zaniechanie inwestycji (w tym inwestycja w obcym środku trwałym w ZNTK PATEREK) 1,1 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa poniosła w 2014 stratę w wysokości 7,5 mln PLN (w roku 2013 strata na działalności finansowej wyniosła 2,7 mln) na co złożyły się:

- koszty odsetek od kredytów bankowych 3,3 mln PLN,
- koszty odsetek związanych z leasingiem finansowym 0,4 mln PLN,
- strata z wyceny instrumentów finansowych (kontrakty zabezpieczające ryzyko stopy procentowej IRS) - 3,2 mln PLN.

W związku z poniesioną stratą na działalności operacyjnej oraz stratą na działalności finansowej Grupa poniosła stratę brutto przed opodatkowaniem na poziomie 12,5 mln PLN (w roku 2013 strata wyniosła 3,5 mln PLN).

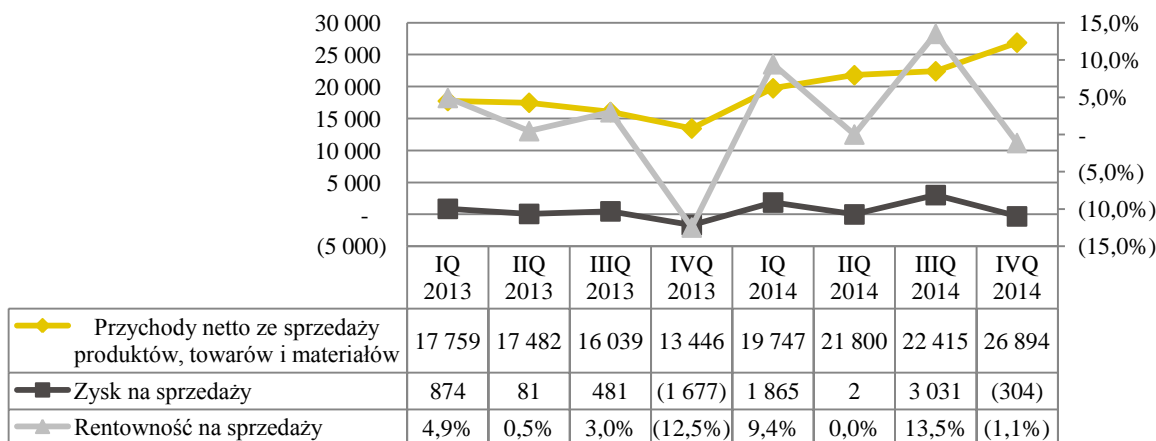
W roku 2014 Grupa poniosła koszt związany z bieżącym podatkiem dochodowym w wysokości 1,1 mln PLN oraz dochodem związanym z odroczonym podatkiem dochodowym 16,4 mln PLN – łączny pozytywny wpływ na wynik netto Grupy z tytułu rozliczenia podatku dochodowego wyniósł 15,3 mln PLN.

Największy wpływ na wysokość podatku odroczonego w 2014 roku miały:

- rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony i utworzenie aktywa w łącznej kwocie 12,2 mln PLN (w związku z przeniesieniem nieruchomości hotelowych Grupy i nieruchomości komercyjnej FAKTORIA do Spółek celowych),
- częściowe rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony związany z utworzonym odpisem wartości majątku Stoczni Pomerania w kwocie 0,9 mln PLN,
- utworzone aktywo z tytułu nierozliczonych strat podatkowych w wysokości 3,7 mln PLN.

Poniższy wykres obrazuje osiągnięte przez GK IMMOBILE wyniki finansowe od I kwartału 2013 roku do IV kwartału roku 2014.

**Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE
w okresie 1Q2013 - 4Q2014**



Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2013	IIQ 2013	IIIQ 2013	IVQ 2013	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 759	17 482	16 039	13 447	19 747	21 800	22 415	26 894
Koszt własny sprzedaży	14 049	14 203	12 617	13 460	14 947	19 196	16 647	22 400
Zysk brutto ze sprzedaży	3 710	3 278	3 422	(13)	4 800	2 604	5 768	4 494
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 836	3 197	2 940	2 279	2 936	2 602	2 737	4 798
Zysk na sprzedaży	874	81	481	(2 292)	1 865	2	3 031	(304)
Zmiana stanu aktywów biologicznych		-	-	403	-	-	-	170
Wynik na poz. działalności operacyjnej	126	198	(4 350)	3 675	(10 696)	2 506	(101)	(1 397)
Zysk z działalności operacyjnej	1 000	279	(3 868)	1 785	(8 832)	2 508	2 930	(1 531)
Wynik na działalności finansowej	(839)	(850)	(454)	(563)	(1 554)	(2 228)	(2 045)	(1 702)
Zysk brutto	161	(571)	(4 323)	1 222	(10 386)	280	885	(3 233)
Podatek dochodowy	(40)	187	459	(917)	(12 121)	(1 841)	70	(1 404)
Zysk netto	201	(758)	(4 782)	2 139	1 735	2 121	815	(1 829)

1.4. Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia

SPRZEDAŻ

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego realizowane były w roku 2014 w MAKRUM Project Management Sp. z o.o i MAKRUM Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),

- realizacji urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
 - o offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
 - o marine (wyposażenie statków np. płetwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
 - o maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
 - o górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

Przychody segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej w 2014 roku wyniosły 49,4 mln PLN i były o ca 19,6 mln PLN (ca 66 %) wyższe niż w roku 2013.

Zadaniem MAKRUM Project Management Sp. z o.o. jest zarządzanie projektami oraz udział w projektowaniu konstrukcji maszyn i urządzeń i ich realizacja poprzez podwykonawców wewnętrznych będących częścią Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. (takich jak MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. i należąca do MAKRUM Project Management Sp. z o.o. od 30.06.2014 r. spółka MAKRUM Sp. z o.o.), jak i podmioty spoza Grupy.

Spółka Makrum Project Management Sp. z o.o. pełni funkcję lidera całej działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej IMMOBILE w segmencie przemysłowym (produktów własnych, morskim, offshore i maszynowym).

Aktualna struktura przychodów wg sektorów

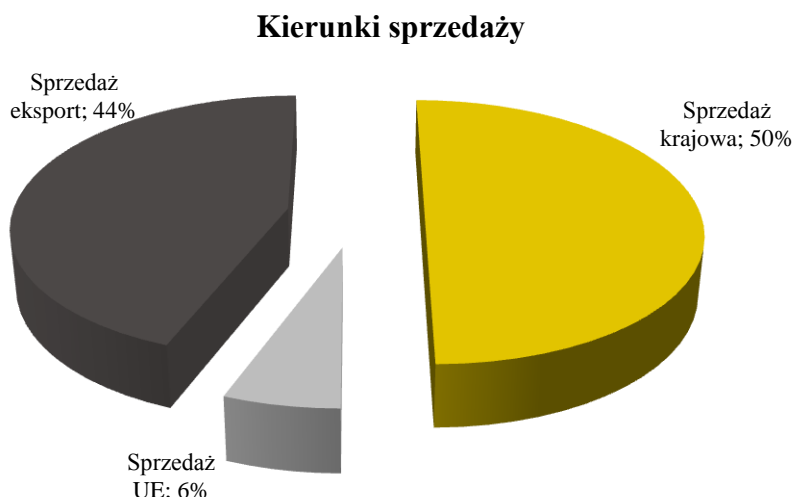
- Wyniki operacyjne segmentu przemysłowego.

W 2014 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE wygenerowała dochód operacyjny w segmencie przemysłowym w wysokości 8,3 mln PLN (ca 16,8 % rentowności operacyjnej brutto) vs. 3,9 mln PLN w roku 2013 (13,1 % w okresie porównawczym).

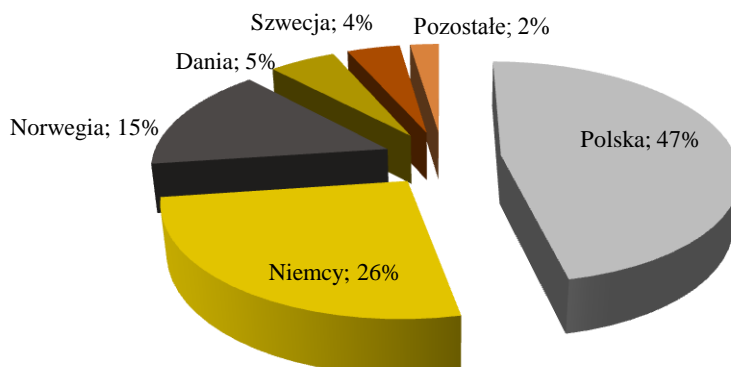
- Perspektywy segmentu

Sytuacja w segmencie przemysłowym od początku roku 2015 można porównać do roku 2014, co oznacza, że portfel zamówień utrzymuje się na poziomie około 36 mln PLN.

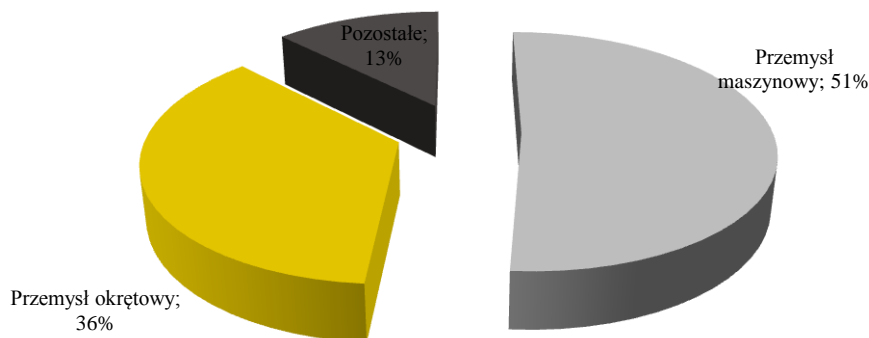
Aktualna struktura przychodów wg rynków zbytu



Udział procentowy poszczególnych krajów



Segmenty sprzedaży



Plany i cele na rok 2015

MAKRUM Projekt Management Sp. z o.o. będzie kontynuowała prace rozpoczęte w roku 2014. Spółka umacnia swoją pozycję na rynku maszyn i konstrukcji w sektorze energetycznym, szczególnie w obszarze górnictwa węgla brunatnego rozwijając paletę produktów z przeznaczeniem na rynek polski i zagraniczny.

Jak poprzednio tak i w roku 2015 bardzo istotnym rynkiem jest rynek konstrukcji maszynowych, w którym MAKRUM wykorzystuje pełen potencjał swoich warsztatów od projektowania, spawania, obróbki cieplnej, obróbki mechanicznej i wymagającego malowania łącznie z montażem mechaniczną, hydrauliką i elektryką.

Początek roku w sektorze offshore i subsea, można określić jako bardzo spokojny szczególnie, że cena ropy naftowej i gazu na świecie notuje niespotykane w ostatnich latach niskie ceny. Ten stan rzeczy wstrzymał częściowo realizację projektów na tym rynku, co miało bezpośredni wpływ na naszych klientów jak również bezpośrednio na MAKRUM. Pod koniec drugiego kwartału oczekujemy ożywienia w tej branży i odblokowania wstrzymanych projektów.

Coraz istotniejszy jest kierunek rozwoju własnych produktów jak również wchodzenia na rynek z nowymi produktami. Rok 2015 będzie pierwszym, w którym rozpoczniemy produkcję i uruchamianie urządzeń magazynujących, szczególnie związane z parkowaniem samochodów. Ten rodzaj produktu będzie wspierał założenia firm budowlanych należących do Grupy Kapitałowej IMMOBILE, którą wesprze jak najbardziej optymalne wykorzystanie miejsca i przestrzeni pod parkowanie samochodów. Rozwiązania będą indywidualne – bezpośrednio związane z poszczególnym projektem lub lokalizacją.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za rok 2014 roku wyniosły około 26 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Aktualnie sieć FOCUS Hotels to 6 hoteli zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 535 pokoi. FOCUS Hotels to miejskie hotele biznesowe nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach służbowych jak i turystów indywidualnych i grupowych wyróżniające się najlepszą relacją jakości do ceny.

W 2014 roku przychody z segmentu hotelarstwo wyniosły 26 mln PLN, co oznacza wzrost przychodów o 5 mln PLN w stosunku do 2013 roku (wzrost o 23,4%). Wzrost przychodów spowodowany jest ogólnym wzrostem przychodów w hotelach sieci oraz otwarciem dwóch nowych obiektów w Chorzowie (12.11.2013) oraz Inowrocławiu (01.05.2014).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	2014	2013	vs 2013
OCC%	58 %	63 %	- 5 p.p.
ADR	150 PLN	158 PLN	- 8 PLN
RevPAR	87,5 PLN	99,5 PLN	- 12 PLN

Spadek wskaźników branżowych spowodowany jest głównie „efektem pierwszego roku” występującym w hotelach w Chorzowie i Inowrocławiu. Sprzedaż i rentowność w obu nowych hotelach rośnie, w związku z czym oczekujemy poprawy w/w wskaźników w przyszłym roku.

- Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo

Wynik operacyjny segmentu hotelarstwo wyniósł w 2014 roku 7,5 mln PLN, wobec 3,9 mln PLN w 2013 roku. Poprawa wyników operacyjnych w dojrzałych obiektach naszej sieci pozwoliła utrzymać dobry wynik operacyjny, mimo negatywnego wpływu dwóch nowych obiektów.

Spodziewamy się znaczącej poprawy wyniku operacyjnego w kolejnym roku w związku z rosnącym zainteresowaniem nowymi obiektami jak i coraz wyższą efektywnością zarządzania hotelami sieci.

- Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

- Sieć Hoteli Focus zwyciężyła w konkursie BEST HOTEL AWARD 2014 w kategorii „sieć hotelowa”,
- Hotel Focus Katowice Chorzów zwyciężył w konkursie BEST HOTEL AWARD 2014 w kategorii „Hotele na Śląsku 3**”,
- Hotel w Łodzi został zwycięzcą w kategorii hotele biznes w konkursie Top Hotel Awards prowadzonym przez ETravel,
- Hotel w Chorzowie został nominowany przez portal rynku nieruchomości www.propertynews.pl w kategorii najlepsza inwestycja hotelowa w konkursie PRIME PROPERTY PRIZE 2014,
- Sieć hoteli FOCUS odniosła zwycięstwo w prestiżowym konkursie IDEA AWARDS w kategorii najlepsza reklama on-line.

Zarząd Grupy Kapitałowej stawia na dynamiczny rozwój sieci FOCUS Hotels zarówno pod kątem wzrostu przychodów jak i dochodów segmentu.

Wzrost przychodów realizowany ma być poprzez zwiększenie ilości dostępnych pokoi w sieci w budynkach należących do GK IMMOBILE jak i w obiektach dzierżawionych od podmiotów trzecich. Celem strategicznym jest osiągnięcie 3 000 pokoi do 2020 roku w ramach hoteli od 2 do 4 gwiazdek.

Sieć zawarła umowę z Górski Energia na dzierżawę obecnie budowanego hotelu położonego w Gdańsku przy ul. Nad Stawem 5. Umowa została zawarta na 10 lat. Hotel ma docelowo mieć 122 pokoje i 735 m² powierzchni konferencyjnej. Otwarcie hotelu planowane jest na pierwsze półrocze 2016.

W chwili obecnej spółka prowadzi kolejne rozmowy na temat włączenia do sieci FOCUS Hotels obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Długofalowo sieć zamierza skoncentrować się na hotelach położonych w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców, liczących co najmniej 50 pokoi. W przypadku miast takich jak Gdańsk, Warszawa, Poznań, Kraków i Wrocław preferowane będą hotele od 120 do 300 pokoi.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. W pierwszym etapie rozwoju projektu Focus on Human planowane jest uruchomienie sprzedaży dań z dowozem do klienta oraz uruchomienie punktów garmazu sprzedawanego w centrach handlowych. Projekt startuje już w kwietniu 2015 roku.

Kolejnym etapem rozwoju sieci hoteli Focus jest planowane wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku Newconnect. Ewentualne środki pozyskane z emisji zamierzamy przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych z otwieraniem nowych obiektów i rozwojem projektu Focus on Human.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2014 roku głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna). W I kwartale 2014 roku właścicielem FAKTORII była Spółka IMMOBILE Sp. z o.o.

Przychody segmentu w 2014 roku wyniosły 7,9 mln PLN i wygenerowano na tej działalności wynik operacyjny w wysokości 3,2 mln PLN.

- Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W istniejących nieruchomościach GK IMMOBILE rozważa:

- Rozbudowę nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy poprzez zabudowę części wewnętrznego parkingu budynkiem handlowo-usługowym (parter) i biurowym (piętro),
- Remont i modernizację kolejnych budynków na terenie Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- Remont i modernizację kolejnych budynków na terenie nieruchomości w Łodzi przy istniejącym hotelu Focus.

W planowanej inwestycji GK IMMOBILE w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich przewiduje się w roku 2017 możliwość komercjalizacji ok. 8.000 m² biurowo-handlowo-usługowej

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody ze sprzedaży produktów i towarów w segmencie konsultingu budowlanego w roku 2014, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 6,6 mln PLN i zostały zrealizowane w dwóch Spółkach – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

Udział procentowy poszczególnych typów działalności w przychodach ogółem segmentu kształtował się następująco:

- Nadzory inwestorskie 73%,
- Kosztorysowanie 7%,
- Przeglądy techniczne 15%,
- Roboty budowlane 4%,
- Inne 1%.

CDI KB uczestniczy w chwili obecnej w realizacji ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego.

W czwartym kwartale 2014 r. CDI KB Sp. z o.o. kontynuowała rozpoczęte uprzednio realizacje oraz rozpoczęła prowadzenie inwestycji budowlanych w formule Generalnego Realizatora Inwestycji/Generalnego Wykonawcy, co znalazło już odzwierciedlenie w procentowym udziale przychodu jako zrealizowane roboty budowlane.

Na zlecenie CDI 1 Sp. z o.o., CDI KB kontynuuje w systemie construction management, rozpoczętą w maju br. budowę dwóch budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 144 mieszkań.

- Wynik operacyjny segmentu konsulting budowlany

W 2014 roku segment konsulting budowlany wygenerował dochód operacyjny w wysokości 0,4 mln PLN (5,6% przychodów) przy przychodach segmentu w wysokości 6,6 mln PLN. Jest to wynik słabszy niż w roku 2013, głównie z uwagi na słabszą koniunkturę na rynku oraz zaangażowanie w projekty deweloperskie Grupy, których efekty zostaną rozpoznane w kolejnych latach.

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Głównym celem na rok 2014 było wygenerowanie dochodu pomimo możliwego spadku przychodów (z uwagi na mniejszą liczbę dostępnych do obsługi inwestycji na rynku budowlanym). Cel ten został osiągnięty, m.in. dzięki elastyczności kosztowej polegającej m.in. na dostosowaniu posiadanych zasobów do potencjału rynku, jak i poprzez intensywne działania sprzedażowe i tym samym pozyskanie proporcjonalnie większej liczby zleceń na mniejszym rynku.

Obecnie w sposób wyraźny obserwuje się jako trend rynkowy spadek cen i ilości pozyskanych zleceń kosztorysowych, dlatego CDI KB będzie reagować na te spadki zwiększeniem działań w innych segmentach przychodowych. Kierunkiem rozwojowym dla CDI KB jest prowadzenie usługi Generalnego Wykonawstwa, co jest możliwe z uwagi na ponad 10-letnie doświadczenie w kierowaniu inwestycjami budowlanymi, w tym posiadaną bazę kontaktową wykonawców robót oraz własny, wysokowyspecjalizowany zasób kadrowy.

W dłuższej perspektywie działania w segmencie konsultingu budowlanego będą koncentrować się, obok zwiększenia przychodów od klientów zewnętrznych, na pełnym wykorzystaniu efektów synergii we wsparciu inwestycji nieruchomościowych Grupy Kapitałowej związanej z rozwojem w pozostałych segmentach (głównie w hotelarstwie i najmie nieruchomości oraz segmencie deweloperskim).

SEGMENT DEWELOPERSKI

Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego kontynuacji projektu deweloperskiego budowy Centrum Handlowego MAKRUM w obrębie posiadanej nieruchomości w Bydgoszczy u zbiegu ulic Sułkowskiego, Kamienna, Dwernickiego, zgodnie z procedurą administracyjną, uzyskał decyzję o wygaśnięciu decyzji pozwolenia na budowę.

Jako alternatywne wykorzystanie w/w nieruchomości inwestycyjnej, powołana w tym celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. rozpoczęła, w oparciu o uzyskane decyzje pozwoleń na budowę, realizację dwóch budynków mieszkalnych o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m² PUM w jednym obiekcie). Obecnie realizowany jest stan surowy budynków. Budżet tego zadania deweloperskiego to ca 29 mln PLN (z uwzględnieniem wartości działki). Spółka realizująca to zadanie inwestycyjne uzyskała kredyt bankowy i planuje zakończenie inwestycji w IV kw. 2015 r.

Inwestycja prowadzona jest z pełnym zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zostało zawartych 20 umów deweloperskich na łączną kwotę 3,8 mln PLN.

Budowa ta jest częścią nowego osiedla na działce po zakładzie produkcyjnym dawnego MAKRUM w Bydgoszczy, której powierzchnia wynosi 10 ha (docelowo). W wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego wybrano pracownię projektową wraz z koncepcją programowo- przestrzenną określającą dalsze plany inwestycyjne związane z terenem. W planach inwestycyjnych jest wybudowanie ok. 65.000 m²

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

powierzchni mieszkaniowej i ok. 45.000 m² powierzchni usługowo-handlowo-biurowej. Z uwagi na pojemność bydgoskiego rynku mieszkaniowego powyższe zadanie będzie realizowane w okresie ponad 6-7 letnim.

Grupa uzyskała pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowo-biurowego z wbudowanym garażem podziemnym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II kwartale 2015 r., a jej zakończenie w I kwartale 2017 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji nadziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m².

HANDEL DETALICZNY

W lipcu 2014 roku Grupa otworzyła pierwszy sklep detaliczny z produktami ekologicznymi. W grudniu 2014 został uruchomiony sklep internetowy. Zarówno sklepy stacjonarne jak i internetowy działają obecnie pod wspólną nazwą EKOzakupy.pl. Spółka prowadzi 5 sklepów stacjonarnych (4 w Bydgoszczy i jeden w Plewiskach pod Poznaniem).

Grupa planuje dalszy rozwój handlu detalicznego w sektorze ekologicznym, jak i jest otwarta na nowe branże.

POZOSTAŁE OBSZARY

Grupa, poprzez spółkę MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o., jest właścicielem koni sportowych specjalizujących się w skokach przez przeszkody. Na koniec roku 2014 stan posiadania wynosił 12 sztuk. Ilość koni jest zmienna z uwagi na fakt, że celem ich nabywania jest nie tylko chów i trening dla celów sportowych, ale również sprzedaż. W ciągu roku 2014 obrót końmi wyglądał następująco: zakupiono w sumie 6 koni, a sprzedano 9. Najwyższą cenę uzyskano za konia Binkie, tj. 200 tys. EUR, m.in. dzięki osiągniętych przez niego wynikom sportowym – najlepszy rezultat to 2 miejsce w Longines Ranking Grand Prix w belgijskim Vlamertinge z pulą nagród 30 tys. EUR (24-27.07.2014). W pierwszych miesiącach bieżącego roku kupiono kolejnych 5 koni, a sprzedano 1. Kilka następnych transakcji jest finalizowanych albo jest w trakcie negocjacji.

Najbardziej wartościowym koniem jest 7-letni ogier Nevados S. Jest on dwukrotnym zwycięzcą Mistrzostw Polski Młodych Koni (2012 r., 2013 r.) oraz finalistą Mistrzostw Świata Młodych Koni w Lanaken (2013 r., 2014 r.). Przez ostatnie lata startował również na wielu innych zawodach różnego szczebla w Polsce i Europie. Obecnie jest trenowany przez belgijskiego mistrza Gregory Watheleta, plasującego się na 16 miejscu Longines Riders Ranking. Ponadto Nevados jest ogierem uznanym i wpisanym w polskiej Księdze Stadnej rasy polski koń szlachetny półkrwi oraz w Anglo-European Studbook. MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. prowadzi sprzedaż nasienia mrożonego tego ogiera. Szacowana wartość Nevadosa na koniec roku 2014 wynosi 1.000 tys. PLN.

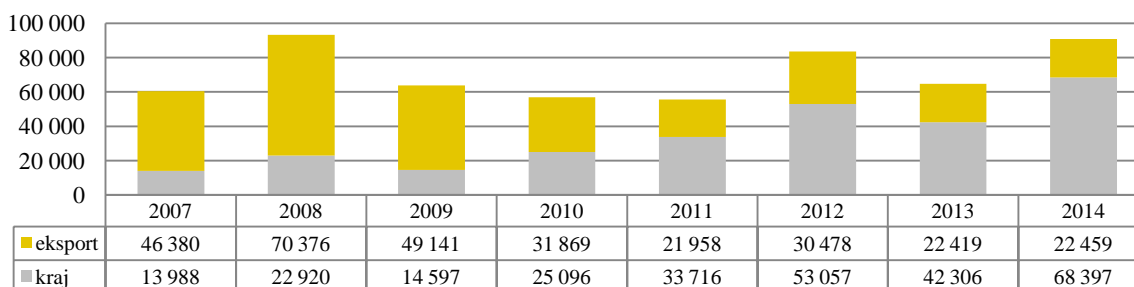
Zestawienie przychodów i wyników operacyjnych segmentów przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31-12-2014 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	49 385	7 956	25 846	6 614	-	1 055	90 856
Przychody ogółem	49 697	9 512	25 870	8 666	-	1 055	94 800
Wynik operacyjny segmentu	8 281	3 211	7 540	373	-	(1 739)	17 666
Aktywa segmentu sprawozdawczego	57 948	54 065	100 788	2 046	37 099	763	252 709

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w latach 2007-2014



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w 2014 roku wynoszący ca 26,1 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu utrzymały się na niezmiennym poziomie.

Sprzedaż eksportowa realizowana jest w segmencie przemysłowym oraz w spółce MAKRUM Jumping Team (sprzedaż koni sportowych).

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane MAKRUM Project Management Sp. z o.o. zabezpiecza zawierając transakcje forward.

Wzrost sprzedaży krajowej odnotowany został głównie w segmencie przemysłowym oraz hotelarstwie.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Działalność rozszerzonej GK IMMOBILE w dużej mierze ma charakter usługowy, co bezpośrednio wpływa na strukturę ponoszonych kosztów i źródeł zaopatrzenia.

Zakup materiałów ma istotne znaczenie jedynie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne) i hotelarstwie (środki spożywcze).

W każdym z segmentów działalności podmioty GK IMMOBILE korzystają z usług podwykonawców w obszarach zgodnych z ich charakterem np.:

- usługi jak spawanie, montaż, obróbka mechaniczna, transport czy specjalistyczne pomiary i certyfikacje w segmencie przemysłowym,
- sprzątanie, usługi związane z systemami rezerwacyjnymi, usługi remontowe i konserwacyjne oraz IT w hotelarstwie,
- usługi nadzoru inwestorskiego oraz sporadycznie zewnętrzne usługi kosztorysowania i przeglądów technicznych w segmencie konsultingu budowlanego.

Głównym obszarem geograficznym dostawców materiałów jest Polska, choć sporadycznie zdarzają się zakupy specjalistycznych materiałów za granicą.

Obroty z żadnym z dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2014 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

1.5. Przepływy pieniężne

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	2014	2013	Różnica
Przepływy z działalności operacyjnej	(5 379)	6 512	(11 891)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(3 111)	(11 585)	8 474
Przepływy z działalności finansowej	9 664	3 964	5 700
Razem przepływy pieniężne netto	1 174	(1 109)	2 283
Środki pieniężne na początek okresu	1 727	2 836	(1 109)
Środki pieniężne na koniec okresu	2 901	1 727	1 174

W 2014 roku Grupa wygenerowała ujemny przepływ pieniężny z działalności operacyjnej w kwocie 5,4 mln PLN będący przede wszystkim rezultatem:

- poniesionej straty przed opodatkowaniem (-12,5 mln PLN),
- korekty wyniku o amortyzację, odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych oraz o koszty odsetek (+21,7 mln PLN),
- ujemnego przepływu z tytułu zmian w kapitale obrotowym ogółem (na poziomie -12,4 mln PLN), w tym zmiana należności z tytułu umów budowlanych (-13,1 mln PLN).

Także przepływy związane z działalnością inwestycyjną były ujemne o wartości 3,1 mln PLN i wynikały głównie z nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych (razem 5,0 mln PLN), a także udzielonej pożyczki w kwocie 1,0 mln PLN.

Wpływ środków z działalności operacyjnej i inwestycyjnej zostały pokryte wpływami z działalności finansowej, z której per saldo uzyskano 9,7 mln PLN, z czego:

- uruchomiono kredyty na kwotę 90,7 mln PLN,
- dokonano spłaty kredytów oraz leasingów łącznie na kwotę 76,0 mln PLN,
- zapłacono odsetki w wysokości 3,7 mln PLN,
- nabyto akcje własne w wysokości 1,3 mln PLN.

Wysokie wartości uruchomionych i spłaconych kredytów wynikają głównie z:

- przesunięcia finansowania długoterminowego z IMMOBILE Sp. z o.o.(przed połączeniem) do Spółek celowych ARONN, BINKIE I CARNAVAL (łączna kwota spłaty i uruchomienia kredytów z tym związanych to 25,2 mln PLN),
- uruchomieniem nowego kredytu inwestycyjnego w wysokości 10,8 mln PLN w CEZARO Sp. z o.o.,
- uruchomieniem i spłatą kredytów finansujących podatek VAT związany z aportem i sprzedażą nieruchomości w Spółkach ARONN, BINKIE, CARNAVAL i CEZARO w łącznej kwocie 21,3 mln PLN,
- uruchamianiem i spłatą transz kredytów obrotowych w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. finansujących realizowane przez tę Spółkę kontrakty.

1.6. Analiza wskaźnikowa

W 2014 roku w związku z dokonanymi odpisami aktualizującymi wartość rzeczowych aktywów trwałych, zapasów oraz nakładów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi bardzo niską wartość przyjął wskaźnik rentowności sprzedaży brutto. Jednakże w wyniku rozwiązania rezerwy na podatek odroczony wskaźnik rentowności sprzedaży netto był dodatni o wartości 3,13%.

Wskaźnik EBITDA w związku utworzonymi odpisami wykazuje wartość 1,7 mln PLN.

W przypadku „oczyszczenia” wskaźnika EBITDA z wykazanych w pozycji pozostałe koszty i przychody operacyjne, mających w dużej mierze charakter niegotówkowy i jednorazowy, jego wartość wyniosłaby 11,2 mln PLN.

W stosunku do stanu na 31.12.2013 r. poprawie uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym oraz wzrosła wartość kapitału obrotowego netto.

Pozycja ta, wraz ze wskaźnikami płynności bieżącej i szybkiej wymagają wzmożonej obserwacji. Należy jednakże zauważyć, iż w pozycji zobowiązań krótkoterminowych znaczącą kwotę stanowi krótkoterminowa część kredytów inwestycyjnych i długoterminowych zobowiązań leasingowych.

Nie budzą obaw wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2014	2013
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	34,49%	27,10%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły	Cel	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,99	0,96
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-2 053	-7 627
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły	Cel	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,99	0,77
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,74	0,66
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,45	0,40
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,82	0,67
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2014	2013
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	3,13%	-4,94%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-13,71%	-5,42%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,08%	-1,34%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,98%	-2,25%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2014	2013
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	1 678	6 883
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	1,85%	10,63%
Skorygowana EBITDA w PLN (korekta o pozostałe przychody i koszty operacyjne)	Zysk (strata) na sprzedaży + Amortyzacja	max.	11 196	6 832

1.7. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej to:

- Zaniechanie inwestycji w CH MAKRUM i podjęcie decyzji o alternatywnym sposobie wykorzystania posiadanego terenu poprzez własną inwestycję deweloperską. Aktualnie Grupa prowadzi budowę dwóch bloków mieszkalnych o 144 mieszkaniach. Posiadana koncepcja architektoniczna zagospodarowania pozostałej części działki wskazuje na możliwość wybudowania kolejnych 1.100 mieszkań oraz ok. 45 tys. m² powierzchni komercyjnej (usługowej i biurowej). Grupa planuje także inne inwestycje deweloperskie oparte na bazie posiadanych nieruchomości – np. na Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, jak i na nowo nabywanych działkach.
- Przeniesienie nieruchomości hotelowych oraz CH FAKTORIA do oddzielnych Spółek celowych, co w znaczący sposób uporządkowało strukturę organizacyjną Grupy i zoptymalizowało finansowanie. W roku 2015 planowane jest uzupełnienie tego procesu poprzez przeniesienie majątku Stoczni Pomerania do Spółki celowej HALIFAX Sp. z o.o.

- Połączenie kodeksowe MAKRUM S.A. i IMMOBILE Sp. z o.o. wraz ze zmianą nazwy Spółki na Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
- Utworzenie w strukturze organizacyjnej dwóch podgrup spółek operacyjnych działających w segmencie przemysłowym – z wiodącym podmiotem MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz deweloperskim z podmiotem wiodącym CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.
- Rozpoczęcie działalności w nowym obszarze handlu detalicznego produktami ekologicznymi.

1.8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym

W roku 2014 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 trwałe.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW ARONN Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 2.100.000,00 PLN, tj. do kwoty 2.105.000,00 PLN poprzez utworzenie 42.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 21.000.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 18.900.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW BINKIE Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 295.000,00 PLN, tj. do kwoty 300.000,00 PLN poprzez utworzenie 5.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.950.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 2.655.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 13.03.2014 r. NZW CARNAVAL Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 2.360.000,00 PLN, tj. do kwoty 2.365.000,00 PLN poprzez utworzenie 47.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 23.600.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 21.240.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 27.03.2014 r. NZW CEZARO Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 970.000,00 PLN, tj. do kwoty 975.000,00 PLN poprzez utworzenie 19.400 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez IMMOBILE Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 9.700.000,00 PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 8.730.000,00 PLN stanowi aggio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuki o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez GKI S.A. oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego wspólnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny GKI S.A. oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

- Wszystkie udziały w MAKRUM Sp. z o.o. zostały sprzedane do innej Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.06.2014 r. za łączną kwotę 450 tys. PLN.
- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

- W dniu 22.05.2014 r. ZZW CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 950 tys. PLN poprzez utworzenie 19.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 950 tys. PLN.
- W dniu 16.12.2014 r. NZW MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie dopłaty do kapitału Spółki w wysokości 230,00 PLN na każdy udział, tj. w łącznej kwocie 402.500,00 PLN.
- GK IMMOBILE S.A., realizując Program odkupu akcji własnych w celu ich dalszej odsprzedaży, nabyła w okresie od 01.01 do 31.12.2014 r. akcje własne w ilości 716 500 sztuk akcji w średnioważonej cenie akcji 1,7720 PLN za 1 akcję. Dodatkowo w wyniku połączenia z IMMOBILE Sp. z o.o. w dniu 31.03.2014 r. Spółka weszła w posiadanie 324.266 sztuk akcji własnych.

W następstwie powyższych transakcji Grupa Kapitałowa IMMOBILE na dzień 31.12.2014 r. posiadała 1.928.760 akcji własnych odpowiadających 1.928.760 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 2,65% wszystkich akcji, w tym:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.: 1.828.760 akcji,
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.: 100.000 akcji.

1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej IMMOBILE

Główne cele na rok 2015 związane są ze wzrostem przychodów oraz zwiększeniem rentowności w segmencie przemysłowym i hotelarskim oraz osiągnięciem pierwszych przychodów Grupy z działalności deweloperskiej.

Kontynuowany będzie proces reorganizacji GK IMMOBILE związanej z przenoszeniem majątku, głównie nieruchomości, do spółek celowych oraz optymalizacją organizacyjną i prawną struktury Grupy.

W roku 2015 zakładamy dalszy wzrost przychodów w obszarze handlu detalicznego i budowy marki EKOzakupy.pl

Wyzwaniem dla Grupy jest nowa działalność w sektorze deweloperskim – rozpoczęta budowa dwóch pierwszych bloków i jej kontynuacja w postaci wieloletniego planu budowy osiedla mieszkaniowego na nieruchomości Grupy w Bydgoszczy. Planujemy także rozpoczęcie innej inwestycji deweloperskiej w Bydgoszczy o charakterze usługowo-biurowym na działce Grupy usytuowanej w ścisłym centrum miasta. Rozwój w segmencie deweloperskim jest jednym ze strategicznych kierunków działania Grupy.

W segmencie przemysłowym duży nacisk Grupa kładzie na rozwój własnych produktów między innymi związanych z automatycznymi systemami parkingowymi i magazynowymi.

W segmencie hotelowym główne kierunki rozwoju, poza optymalizacją procesów operacyjnych w hotelach, to poszukiwanie nowych lokalizacji oraz rozwój sprzedaży w usługach uzupełniających ofertę hotelarską – w tym gastronomii i cateringu.

W wszystkich działaniach rozwojowych widzimy możliwość uzyskania pozytywnych efektów synergii pomiędzy poszczególnymi segmentami zarówno w zakresie przenikających się rynków zbytu, optymalizacji procesów zarządzania, synergii kosztowej jak i wykorzystania kompetencji posiadanych przez wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Bardzo ważna jest budowa organizacji otwartej na rozwój i wkraczanie w nowe segmenty rynku – czy to poprzez budowę własnych struktur jak i przejęcia kapitałowe.

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

Grupa udzieliła w roku 2014 roku poręczenie z tytułu umowy najmu na kwotę 1,2 mln PLN.

Z kolei łączna wartość otrzymanych przez spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w 2014 roku gwarancji, zarówno bankowych, jak i ubezpieczeniowych, wyniosła ca 740 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz otrzymane gwarancje zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

Sytuacja Grupy jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Mniejsza konsumpcja w skali globalnej zmniejsza zapotrzebowanie na większość surowców, w tym energetycznych (ropa naftowa), produkcję papieru czy też produkcję w sektorze mechanicznym. Mniejsza konsumpcja oraz spadek cen surowców, w tym surowców ropy naftowej, prowadzi w konsekwencji do zmniejszonej skłonności do inwestycji w kluczowych dla klientów Grupy Kapitałowej IMMOBILE sektorach – surowcowo/wydobywczym, off-shore, mechanicznym oraz chemicznym i papierniczym – oraz może negatywnie odbić się na wielkości zamówień. Czynniki te będą wpływać bezpośrednio na wyniki osiągnięte w segmencie przemysłowym.

Długotrwałe osłabienie gospodarcze może przełożyć się także na zmniejszone zapotrzebowanie na transport morski i zapotrzebowanie na remonty i przebudowy statków, co w konsekwencji może oznaczać mniejsze przychody z majątku Stoczni Pomerania.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez Grupę nie jest koncesjonowana, stąd Grupa nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych w zakresie prowadzonej działalności. Zmieniające się przepisy prawa, częste nowelizacje, niespójność prawa, a w szczególności przepisy podatkowe, celne i przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, mogą wywołać negatywne skutki dla działalności GK IMMOBILE w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcjonizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność Grupy na rynku międzynarodowym.

Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – różnorodnych wyrobów stalowych

Zakup surowców stanowiło ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnych zmian w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, a w szczególności stali, na wyniki finansowe także całej Grupy.

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez podmioty GK IMMOBILE długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności w przypadku odwrócenia się sytuacji makroekonomicznej i silnego ożywienia gospodarczego, czemu towarzyszy zazwyczaj wzrost inflacji i silniejsza presja na RPP. Ryzyko to jest w znacznej części zniwelowane poprzez zawarte w Grupie kontrakty terminowe na stopę procentową IRS.

3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” obowiązujące w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2014 roku stosowała w całości bądź w części, zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 15.01.2013 r.

Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na http://corp-gov.gpw.pl/lad_corp.asp oraz w siedzibie GPW.

Informacja Zarządu Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. o niestosowaniu niektórych zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” jest dostępna na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl

Spółka odstąpiła od stosowania następujących zasad ładu korporacyjnego:

PKT.	ZASADY DOBRZYCH PRAKTYK	UWAGI
I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRZYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH		
4	Spółka powinna dążyć do tego aby w sytuacji, gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych, związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza, następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.	Na dzień dzisiejszy nie dotyczy Emitenta. Papiery emitowane przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach lub na różnych rynkach.
5	Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).	Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracował 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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

9	GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.	Zarząd Spółki składa się z dwóch członków, mężczyzn. Natomiast Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, czterech mężczyzn i jednej kobiety. Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających oraz członków Rady Nadzorczej pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.
10	Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie.	Nie dotyczy Emitenta. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką, która jedynie w nieznacznym zakresie wspiera lub zajmuje się działalnością w określonych w niniejszym punkcie zakresie.
12	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.	Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia przewidują osobiste uczestnictwo akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu lub reprezentację przez pełnomocnika i nie nakładają w tym zakresie żadnych ograniczeń. Natomiast Spółka nie przewiduje możliwości wykonywania prawa głosu poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Przy posiadanych obecnie środkach Spółka nie jest w stanie zapewnić należytej identyfikacji akcjonariuszy i bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.
II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH		
1	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	
1.6	roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Zasada nie jest w pełni stosowana przez Spółkę – zamieszczane są jedynie roczne sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w postaci raportów bieżących.
1.7	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie Walnego Zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	Niniejsza zasada wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur. Treść tej zasady dość ogólnie obejmuje wszelkie sprawy objęte porządkiem obrad, co może dotyczyć zarówno spraw o charakterze organizacyjnym jak i spraw merytorycznych. Udzielanie informacji o charakterze merytorycznym leży w kompetencji Zarządu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka przewiduje również trudności z ustaleniem, czy konkretna osoba zwracająca się z pytaniem przed Walnym Zgromadzeniem jest akcjonariuszem, i czy w konsekwencji treść pytania i udzielonej odpowiedzi powinna być umieszczona na stronie internetowej. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur wewnętrznych w celu stosowania tej zasady.
1.9a	zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub wideo,	Emitent 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.
1.11	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka Rady Nadzorczej, informacje o powiązaniach członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
2	Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.	Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w części II. pkt 1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą działalności przedsiębiorstwa. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

3	Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
III. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH		
1	Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:	
1.1	raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Spółka przewiduje, że zasada będzie stosowana w terminie późniejszym. Rada Nadzorcza Spółki nie widzi obecnie możliwości, by w zakresie swoich zadań w najbliższym czasie włączyć stałą kontrolę funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza rozważy taką decyzję, tak by zastosowane środki kontroli umożliwiły regularną roczną ocenę funkcjonowania w Spółce powyższych systemów.
2	Członek Rady Nadzorczej powinien przekazać Zarządowi spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
8	W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...)</i> .	Nie dotyczy Emitenta. Emitent nie ma powołanych komitetów.
9	Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązanym, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty Rady Nadzorczej.	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
IV. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY		

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

1	Przedstawicielom mediów powinno się umożliwić obecność na Walnych Zgromadzeniach.	W Walnych Zgromadzeniach Emitenta udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Emitent 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.
10	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:	
10.1	transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,	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.
10.2	dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.	Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej Zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.

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

W roku 2014 księgi rachunkowe spółek z Grupy prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowych (outsourcing usług księgowych), począwszy od dnia 01.04.2014 dotyczy to również Spółki dominującej. Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

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 Grupy.

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

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

3.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	39.334.547	39.334.547	53,98
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.855.555	3.855.555	5,29

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 20.03.2015 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

W dniu 26.10.2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę (zmienioną uchwałą nr 9 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31.12.2013 r.) w sprawie upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki oraz określenia warunków przeprowadzenia skupu akcji a także uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na realizację skupu przez Spółkę akcji własnych. Zarząd GK IMMOBILE S.A., działając na podstawie upoważnienia wynikającego z uchwał NWZ z 26.10.2011 r. w dniu 04.10.2012 r. podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich dalszej odsprzedaży.

Warunki nabycia akcji własnych zostały określone w Regulaminie programu odkupu akcji własnych GK IMMOBILE S.A. z późn. zm. (tekst jednolity z dn. 13.01.2014 r. opublikowano w raporcie bieżącym nr 6/2014/K w dniu 15.01.2014 r.). Z kolei podstawą prawną programu odkupu stanowi art. 362 § 1 pkt 8, art. 362 § 2 pkt 2, art. 365 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

Zgodnie z Regulaminem programu odkupu akcji własnych Spółka z dniem 31.12.2014 r. zakończyła realizację programu skupu akcji własnych. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w okresie trwania programu odkupu akcji własnych nabyła 1.504.494 akcji po średniej cenie 1,56 PLN (jeden złoty pięćdziesiąt sześć groszy). Spółka nabyła wszystkie akcje za łączną kwotę 2.348.382,82 PLN.

Dodatkowo w wyniku połączenia z IMMOBILE Sp. z o.o. w dniu 31.03.2014 Spółka weszła w posiadanie 324.266 sztuk akcji własnych.

Nabywanie akcji własnych Spółka przeprowadzała za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S. A. z siedzibą w Warszawie, z którym zawarła w dniu 08.10.2012 r. „Umowę obsługi skupu akcji własnych” i z tytułu świadczonych usług Spółka poniosła koszty z tytułu wynagrodzenia i prowizji na rzecz domu maklerskiego łącznie w kwocie 41.166,46 PLN. Grupa Kapitałowa Spółki na dzień 31.12.2014 r. posiadała 1.928.760 akcji własnych odpowiadających 1.928.760 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 2,65 % wszystkich akcji – według poniższego wykazu:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.: 1.828.760 szt. akcji (Pan Rafał Jerzy jest dominującym akcjonariuszem Spółki przez co sprawuje nad nią kontrolę),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.: 100.000 szt. akcji (Pan Rafał Jerzy sprawuje pośrednią kontrolę nad CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.)

W celu m.in. podjęcia uchwały w przedmiocie określenia sposobu odsprzedaży akcji własnych odkupionych w ramach programu Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Ponadto na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki Zarząd przedstawi Akcjonariuszom propozycję założeń do kolejnego programu odkupu akcji.

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.

W dniu 06.02.2014 r. została zarejestrowana w KRS zmiana w sprawie upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego (na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30.12.2013 r.).

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.

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.

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 ilość 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 31.12.2014 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| – Rafał Jerzy | Prezes Zarządu |
| – Sławomir Winiecki | Wiceprezes Zarządu |

Od 01.01.2014 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 – ilość członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna dla całego organu.

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

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności

uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”). W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, decydujący głos przysługuje Prezesowi Zarządu, gdy przewodniczy na posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki (www.immobile.com.pl).

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2014 r. przedstawiał się następująco:

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

Podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odbytego dnia 28 kwietnia 2014 r. podjęto m.in. uchwały o powołaniu na kolejną kadencję Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2014 r. na członków Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Pana Jana Kuźma – nowy Członek Rady Nadzorczej, Panią Beatę Jerzy, Pana Jerzego Nadarzewskiego, Pana Piotra Kamińskiego oraz Pana Mirosława Babiaczyka.

W dniu 28.04.2014 r. Pan Krzysztof Kobryński złożył rezygnację z kandydowania na kolejną kadencję.

W dniu 07.10.2014 r. Pan Jacek Kuźma złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

W dniu 17.11.2014 r. powołano Pana Jacka Nowakowskiego na członka Rady Nadzorczej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz Panią Beatę Jerzy na stanowisko Sekretarza Rady.

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.

Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,

- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, 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 użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału zakładowego spółki, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbywania w trybie art.363 § 3 ksh,
- powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

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

Informacje o sprawach sądowych zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, nota 36 *Sprawy Sądowe*.

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

5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2014 roku

- W dniu 09.01.2014 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała informację od spółki zależnej MAKRUM Development Sp. z o.o. (dalej Spółka zależna), iż odebrała potwierdzenie przekazania przez Spółkę zależną oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 grudnia 2013 r., zgodnie z którym z dniem 31 grudnia 2013 r. rozwiązaniu uległa przedwstępna umowa z dnia 09 października 2012 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz przedwstępna umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego (dalej Umowa) z LEROY MERLIN – INWESTYCJE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem Umowy po spełnieniu jej warunków ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego była sprzedaż tego lokalu wraz z prawami związanymi, który to lokal o powierzchni około 11.630 m² przeznaczony miał być na sklep wielkopowierzchniowy z materiałami dla domu i ogrodu, który miałby zostać wybudowany na nieruchomości położonej w Bydgoszczy w obrębie ulic Dwernickiego, Sułkowskiego, Kamiennej i Leśnej, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgi wieczyste nr BY1B/00002869/0, BY1B/00004708/8, BY1B/00093508/6 oraz BY1B/00140364/9.

Przyczyną odstąpienia od umowy przez Spółkę zależną jest brak finansowania niezbędnego dla budowy Centrum Handlowego.

W związku ze złożeniem przez Spółkę zależną oświadczenia do dnia 31.12.2013 r. zgodnie z Umową nie będą przysługiwały LEROY MERLIN – INWESTYCJE Sp. z o.o. wobec Spółki zależnej jakiegokolwiek roszczenia finansowe wynikające z odstąpienia od Umowy.

- W dniu 30.01.2014 r. GKI S.A. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (HALIFAX P) przedwstępną umowę sprzedaży, w której GKI S.A. jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz HALIFAX P jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:
 1. Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.
 2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z działek ewidencyjnych nr 102/1 oraz nr 1/4, wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
 3. Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
 4. Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
 5. Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwiałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
 6. Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. HALIFAX P zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy.

W dniu 07.10.2014 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu warunku przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 30.01.2014 r. zawartej ze spółką zależną (w której Sprzedająca posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca), w której Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 KC i 55 ze zn. 2 KC.

Warunkiem Umowy, który spełniono jest uzyskanie ostatecznej decyzji właściwego ministra ds. Skarbu Państwa, w której wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich.

Do dnia publikacji nie została zawarta właściwa umowa sprzedaży.

- GK IMMOBILE S.A. (Spółka) została poinformowana, iż MAKRUM Project Management Sp. z o.o., spółka zależna od GK IMMOBILE S.A. (dalej MAKRUM PM) zawarła w dniu 30.01.2014 r. trzy aneksy do umów zawartych z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., Kujawsko-Pomorskie Centrum Korporacyjne, ul. Jagiellońska 34, 85-097 Bydgoszcz (Bank):
 - 1) do umowy kredytu obrotowego z dnia 28.01.2013 r. zmieniający maksymalną kwotę dostępnego kredytu obrotowego do wysokości 8.000.000,00 PLN oraz wydłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 31.07.2014 r., a ostateczny termin spłaty uruchamianych transz kredytu do dnia 31.03.2015 roku,
 - 2) do umowy otwarcia linii gwarancji z dnia 25.06.2013 r. na kwotę 1.500.000,00 PLN wydłużający okres wystawiania przez Bank gwarancji do dnia 31.07.2014 r., z tym że maksymalny okres ważności wystawionych gwarancji nie może przekraczać 30.07.2019 r.

- 3) do umowy o prowadzenie rachunków bankowych dla klientów korporacyjnych oraz świadczenia usług związanych z tymi rachunkami z dnia 05.12.2012 r., na podstawie której ustalony został limit przedzliczeniowy na transakcje walutowe zabezpieczające przed ryzykiem kursowym wynikającym z realizowanych kontraktów, zgodnie z oświadczeniem przedstawicieli Banku na kwotę 1.700.000,00 PLN.

Prawne zabezpieczenia kredytu obrotowego i linii gwarancji nie uległy zmianie i stanowi je między innymi:

- hipoteka umowna łączna do wysokości 19.050.000,00 PLN na nieruchomości, której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budynków stanowiących odrębną nieruchomość jest MAKRUM Development Sp. z o.o. (spółka zależna), położonej w Bydgoszczy przy ulicach Kamiennej, Sułkowskiego, Dwernickiego, Leśnej, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych,
- poręczenie wg prawa cywilnego przez firmę GK IMMOBILE S.A., MAKRUM Development Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o.

Z kolei zabezpieczeniem umowy rachunków bankowych jest hipoteka umowna łączna do wysokości 2.550.000,00 PLN na ww. nieruchomości.

- GK IMMOBILE S.A. w dniu 06.02.2014 r. otrzymała informację od swojej spółki zależnej IMMOBILE Sp. z o.o. (Spółka zależna) o podwyższeniu kapitału zakładowego HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Bydgoszczy (SKA) z kwoty 50.000,00 PLN o kwotę 8.935.827,00 PLN to jest do kwoty 8.985.827,00 PLN, poprzez emisję 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela, serii „B” o numerach od 1 do 8.935.827 o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej, po cenie emisyjnej wynoszącej 10,00 PLN każda, Spółce zależnej oraz zostały przez nią pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci:

- 1) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: SZ1S/00081399/6, położoną w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 23, województwo zachodniopomorskie, o powierzchni 0,1375 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 4, zabudowaną budynkiem hotelu o standardzie 3*, posiadający pięć kondygnacji naziemnych, dwie podziemne oraz poddasze użytkowe, o kubaturze 17.130 m³ oraz prawa własności przedmiotowego budynku. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość (**dalej: Nieruchomość 1**),
- 2) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: BY1B/00004707/1, położoną w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej 1, województwo kujawsko - pomorskie, o powierzchni 0,1132 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 18/1, zabudowaną budynkiem hotelowym oraz prawa własności budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącego odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość (**dalej: Nieruchomość 2**),
- 3) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00175075/7, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,5361 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/10, zabudowaną (łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 4 poniżej LD1M/00183566/5) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermana oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość (**dalej: Nieruchomość 3**),
- 4) Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr: LD1M/00183566/5, położoną w Łodzi przy ul. Łąkowej nr 23/25, województwo łódzkie, o powierzchni 0,2077 ha stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji numerem 86/13, zabudowaną

(łącznie z nieruchomością gruntową opisaną w pkt 3 powyżej LD1M/00175075/7) budynkiem 3* hotelu Focus oraz budynkiem fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermanna oraz parkingiem naziemnym oraz prawa własności budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących odrębną własność. SKA wpisana jest jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość (**dalej: Nieruchomość 4**),

o łącznej wartości netto 72.649.000,00 PLN tj. brutto 89.358.270,00 PLN w zamian za co Spółka zaleźna objęła 8.935.827 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii „B”.

Różnica pomiędzy łączną ceną emisyjną wszystkich nowych akcji na okaziciela serii B, a ich wartością nominalną, w wysokości 80.422.443,00 PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy SKA.

W tym celu Spółka zaleźna zawarła z SKA w dniu 06.02.2014 r. umowę przeniesienia powyższych praw użytkowania wieczystego i własności.

SKA jest spółką, w której do dnia podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału Spółka zaleźna posiadała 49 950 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z kolei pozostałe 50 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda posiada Komplementariusz HOTEL 1 Sp. z o.o. (spółka w której Spółka zaleźna posiada 100% udziałów).

Podwyższenie kapitału zakładowego SKA zostało zarejestrowane w KRS w dniu 14.03.2014 r.

W dniu 13.03.2014r. SKA zawarła umowy sprzedaży:

- 1) Nieruchomości 3 i 4 za kwotę netto 30.900.000,00 PLN, tj. brutto 38.007.000,00 PLN na rzecz Spółki ARONN,
- 2) Nieruchomości 2 za kwotę netto 5.300.000,00 PLN, tj. brutto 6.519.000,00 PLN na rzecz Spółki BINKIE,
- 3) Nieruchomości 1 za kwotę netto 36.600.000,00 PLN, tj. brutto 45.018.000,00 PLN na rzecz Spółki CARNAVAL.

Uzyskane ze sprzedaży środki SKA przeznaczyła między innymi na udzielenie pożyczek do innej Spółki zależnej – IMMOBILE Sp. z o.o.:

- 1) umowa pożyczki z dnia 13.03.2014 r., w której SKA zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 38 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
- 2) umowa pożyczki z dnia 13.03.2014 r., w której SKA zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 6,5 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku;
- 3) umowa pożyczki z dnia 13.03.2014 r., w której SKA zobowiązała się pożyczyć Spółce kwotę 45 mln PLN, zaś Spółka zobowiązała się zwrócić kwotę pożyczki do dnia 31.12.2019r. Strony ustaliły wysokość odsetek na poziomie 4% w skali roku.

Część uzyskanych z tytułu pożyczki środków IMMOBILE Sp. z o.o. przeznaczyła na spłatę długoterminowych kredytów inwestycyjnych w wysokości 25,2 mln PLN.

Spółki ARONN Sp. z o.o. , BINKIE Sp. z o.o. oraz CARNAVAL Sp. z o.o. sfinansowały nabycie w/w nieruchomości ze środków pochodzących z kredytów bankowych oraz poprzez potrącenie wzajemnych roszczeń w stosunku do SKA.

W dniu 14.03.2014 r. spółki ARONN, BINKIE, CARNAVAL zawarły z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank):

- 1) Umowa o kredyt inwestycyjny z ARONN (Umowa1), na podstawie której Bank udzielił ARONN kredytu na kwotę 9.900.000 PLN, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 r. oraz Umowa o kredyt obrotowy z ARONN (Umowa2), w wysokości 7.099.410 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś ARONN zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014 r.
- 2) Umowa o kredyt inwestycyjny z BINKIE (Umowa3), na podstawie której Bank udzielił BINKIE kredytu na kwotę 2.337.000 PLN, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu

w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 r. oraz Umowa o kredyt obrotowy z BINKIE (Umowa4), w wysokości 1.214.860 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś BINKIE zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014 r.

- 3) Umowa o kredyt inwestycyjny z CARNAVAL (Umowa5), na podstawie której Bank udzielił CARNAVAL kredytu na kwotę 13.000.000 PLN, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu w 123 miesięcznych ratach z terminem płatności ostatniej raty w dniu 31.05.2024 r. oraz Umowa o kredyt obrotowy z CARNAVAL (Umowa6), w wysokości 8.395.000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości, zaś CARNAVAL zobowiązała się do spłaty kredytu do dnia 31.07.2014 r.

Uruchomienie Kredytów nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- a) zostaną skutecznie ustanowione zabezpieczenia, na warunkach o których mowa w w/w Umowach i poniżej;
- b) Spółki złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe o treści uzgodnionej z Bankiem.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy1 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 PLN (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na:
 - a) Nieruchomości 1, 2 i 3
 - b) prawie użytkownika wieczystego przysługujące CRISMO Sp. z o.o., którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Chorzowie, wpisana w księdze wieczystej nr KA1C/00011883/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego – Nieruchomość 5 (zwane dalej razem Nieruchomościami);
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „FOCUS Hotels” Sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL.
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo Sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „FOCUS Hotels” Sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 3,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 400.000,00 PLN (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy2 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 17.400.000,00 PLN (słownie: siedemnaście milionów czterysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 3, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokadą środków zgromadzonych na tym rachunku.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z niniejszej Umowy3 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 PLN (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „FOCUS Hotels” Sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,

- 5) poręczenie cywilne udzielone przez CARNAVAL,
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo Sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „FOCUS Hotels” Sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 2,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy4 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300.000,00 PLN (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 2, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy5 są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1,
- 3) poręczenie cywilne udzielone przez „FOCUS Hotels” Sp. z o.o.,
- 4) poręczenie cywilne udzielone przez BINKIE,
- 5) poręczenie cywilne udzielone przez ARONN,
- 6) poręczenie cywilne udzielone przez Crismo sp. z o.o.,
- 7) pełnomocnictwo dla Banku do rachunków bankowych „FOCUS Hotels” Sp. z o.o. prowadzonych w Banku,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu Nieruchomości 1,
- 9) kaucja środków pieniężnych w kwocie 500.000,00 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100),
- 10) podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu niniejszej umowy.

Zabezpieczeniem wierzytelności Banku wynikających z Umowy6 są hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 22.650.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomościach, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na Nieruchomości 1, zastaw zwykły na wierzytelności wynikającej z Rachunku Zwrotu VAT wraz z blokada środków zgromadzonych na tym rachunku.

Pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie obowiązujących w tego typu umowach.

- Do dnia 03.10.2014 r. CDI 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupujący) nie zawarła umowy przyrzeczonej sprzedaży z powodu niespełnienia warunków przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia 04.07.2014 r. (dalej Umowa) zawartej ze Spółdzielnią Turystyczną "WYPOCZYNEK" w Poznaniu (Sprzedający) za cenę łącznie w kwocie 7,1 mln PLN pod potrzeby przebudowy obiektu na hotel.

W związku z tym, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 03.10.2014 roku, a Kupujący nie zrzekł się tych warunków, które były zastrzeżone na jego rzecz, a nie zostały spełnione do tego dnia, Strony nie były zobowiązane do realizacji zobowiązań wynikających z Umowy.

- W dniu 17.10.2014 r. spółka zależna NOBLES Spółka z o.o. (Kupująca) zawarła przedwstępną umowę sprzedaży ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki:

- 1) o powierzchni 2,4234 ha, powstała z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63, stanowiącej tereny przemysłowe,
- 2) o powierzchni 0,0436 ha, powstała z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348, stanowiącej drogi,

za cenę 1.251 tys. PLN netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.539 tys. PLN.

Przyrzeczoną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 14 dni od dnia zapłacenia przez Kupującą całej ceny sprzedaży i od dnia ostatecznego zatwierdzenia podziału geodezyjnego (dnia ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy) nieruchomości, w wyniku którego zostaną wydzielone działki stanowiące przedmiot umowy i wydania dokumentów geodezyjnych stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Kupująca wpłaciła wadium w kwocie 125,1 tys. PLN, która zgodnie z warunkami przetargu podlegała zaliczeniu na poczet ceny. Pozostała część ceny w kwocie 1.414 tys. PLN brutto Kupująca zobowiązała się zapłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, nie później niż do dnia 30.01.2015 r.

Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum. W tym celu Zakład zostanie przeniesiony na przedmiotową nieruchomość z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy, tak aby na tym terenie zrealizowana została mogła inwestycja deweloperska.

- W okresie od 10.12.2013 r. do 09.12.2014 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) zawarła ze spółką CDI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – spółką zależną dalszego stopnia od Spółki, umowy pożyczek na łączną wartość 9.235.000,00 PLN. We wszystkich tych umowach Spółka była pożyczkodawcą, z kolei CDI 1 Sp. z o.o. pożyczkobiorcą. Największa wartościowo umowa w okresie objętym raportem została zawarta w dniu 09.12.2014 r. na kwotę 8.000.000,00 PLN. We wszystkich umowach terminy spłaty pożyczek ustalono na dzień 31.12.2015 r. wraz z odsetkami w wysokości WIBOR1M + 3% ogłoszony na dzień spłaty pożyczki w całości lub w ramach danej raty.
- W dniu 30.12.2014 r. CDI 1 Sp. z o.o. – Spółka zależna dalszego stopnia od Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – zawarła umowę z Bankiem mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank) Umowę Kredytu, na podstawie której Bank udzielił CDI 1 kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 22.300.000 PLN, zaś CDI 1 zobowiązało się do całkowitej spłaty kwoty wykorzystanego Kredytu do dnia 20.12.2019 r. z zastrzeżeniem, że do dnia 20.12.2016 r. ustala się karencję w spłacie kapitału Kredytu, a po tym dniu spłata następować będzie wg harmonogramu uzgodnionego z Bankiem najpóźniej w dniu 20.12.2019 r.

Celem Kredytu jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z Projektem tj. inwestycją budowlaną polegającą na budowie dwóch budynków, obejmujących 144 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 6.662,5 m², posiadające łącznie 156 miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz 36 miejsc postojowych na zewnątrz, które zostaną wzniesione na nieruchomości przy ul. Leśnej 19-21 w Bydgoszczy do wysokości i w zakresie określonym w budżecie Projektu, w tym kosztów finansowych.

Wyplata pierwszej transzy nastąpi jeżeli zostaną ustanowione ustalone w Umowie zabezpieczenia Kredytu oraz zostaną przedstawione określone w Umowie dokumenty, m.in.:

- 1) kopie faktur wraz z dowodami ich opłacenia i inne dokumenty stwierdzające poniesienie przez CDI 1 na Projekt nakładów w wysokości uzgodnionej z Bankiem;
- 2) dowody zawarcia umów deweloperskich (kopia lub skan wypisu z aktu notarialnego tej umowy) na sprzedaż uzgodnionej z Bankiem powierzchni użytkowej mieszkań.

Prawnymi zabezpieczeniami Kredytu wymaganymi do wypłaty pierwszej transzy Kredytu są m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 44.600.000,00 PLN na zabezpieczenie kwoty Kredytu, kwoty odsetek, prowizji i innych należności wynikających z Umowy Kredytu ustanowiona na Nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt, obejmującej działki oznaczone w ewidencji gruntu numerami 127/3 i 127/4 obręb: 0171, dla której w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzone są księgi wieczyste: nr BY1B/00206333/4 i BY1B/00206334/1 będącej w użytkowaniu wieczystym CDI 1, wpisana w księgach wieczystych z najwyższym pierwszeństwem;
- 2) zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach przyszłych CDI 1 o wypłatę środków z MRP zgodnie z Umową zastawu rejestrowego stanowiącą załącznik do Umowy Kredytu;

- 3) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach na rachunku deweloperskim zgodnie z Umową zastawu rejestrowego stanowiącą załącznik do Umowy Kredytu;
- 4) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce CDI 1 ustanowiony przez ich właścicieli na rzecz Banku, zgodnie z Umową stanowiącą załącznik do Umowy Kredytu zawierającą oświadczenie właścicieli o poddaniu się egzekucji z udziałów.

Wartość ewidencyjna łączna obciążonych hipoteką nieruchomości ujęta jest w księgach rachunkowych CDI 1 na łączną kwotę 5.650.150,00 PLN netto.

Zgodnie z Umową Bank naliczy odsetki ustalone dla kwoty wykorzystanego Kredytu na każdy okres odsetkowy według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M z dnia ustalania stopy procentowej określonego w Umowie, powiększonej o marżę.

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

- W dniu 30.01.2015 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) otrzymała informację od swojej spółki zależnej NOBLES Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca) o dokonaniu zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 17.10.2014 ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy (Sprzedająca). Na prośbę Sprzedającej w dniu 30.01.2015 r. zmieniono termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży – określono go jako 14 dni od dnia ostatecznego zatwierdzenia podziału geodezyjnego (dnia ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy) nieruchomości, w wyniku którego zostaną wydzielone działki stanowiące przedmiot umowy.
- W dniu 28.01.2015 r. została założona spółka FOOD2GO Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29.01.2015 r. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.
- W dniu 09.03.2015 r. NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.
- W dniu 11.03.2015 r. NOBLES Sp. z o.o. (spółka zależna od GK IMMOBILE S.A.) zawarła warunkową umowę sprzedaży ("Umowa") ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki o:
 - 1) numerze ewidencyjnym 7/418 o powierzchni 2,3249 ha, powstałej z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63 stanowiącej tereny przemysłowe,
 - 2) numerze ewidencyjnym 7/414 o powierzchni 0,0436 ha, powstałą z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348 stanowiącej drogi,o łącznej powierzchni 2,3685 ha, za cenę 1.251.000 zł netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.538.730 zł, która uregulowana została przez Kupującą w całości na dzień zawarcia Umowy. Ostateczną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy z przysługującego gminie prawa pierwokupu. Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.

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.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 07.06.2011 r. Prokurent GK IMMOBILE S.A.,
- VERA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- Helibronn Pressen GmbH 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego masa upadłości wynosi ca 400 tys. EUR i nie został jeszcze spieniężony jeszcze cały majątek upadłej Spółki,
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE 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.),
- 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.),
- 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 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.),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ATTLILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Rafał Maria Jerzy Prezes Zarządu (100% 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.),
- FUNDACJA RUMAK – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (jedynym Fundatorem jest 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.),
- 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 (85-0719), ul. Fordońska 40, (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów* w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A., *50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 posiada Hotel 1 Sp. z o.o.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

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

Główne inwestycje kapitałowe dokonane w ramach Grupy Kapitałowej IMMOBILE opisano w pkt 1.8 niniejszego sprawozdania finansowego.

Spółka dominująca w roku 2014 nabywała i zbywała papiery wartościowe – akcje Spółek notowanych na GPW w Warszawie, wartość tych papierów wartościowych na dzień 31.12.2014 wynosiła ca 91 tys. PLN.

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

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

KREDYTY UDZIELONE SPÓLKOM NALEŻĄCYM DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2014 ROKU							
Spółka	Bank	Produkt	Data udzielenia lub aneksu/zmiany umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
GKI SA	PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	30.01.2014	30.06.2014	1 500	PLN	PLN: 1M WIBOR+ marża EUR: 1M EURIBOR + marża USD: 1M LIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	30.01.2014	31.07.2014	8 000	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	30.07.2014	10.09.2014	8 000	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	10.09.2014	15.05.2015	8 000	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	07.11.2014	15.05.2015	10 000	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Limit gwarancji	30.01.2014	31.07.2014	1 500	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Limit gwarancji	30.07.2014	10.09.2014	1 500	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	PEKAO S.A.	Limit gwarancji	10.09.2014	15.05.2015	2 400	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	29.01.2014	31.07.2014	6 125	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	30.07.2014	30.07.2014	6 125	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt nieodnawialny	04.06.2014	31.12.2014	1 500	PLN	3M WIBOR+ marża
MKM PM	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt nieodnawialny	31.10.2014	31.01.2015	1 500	PLN	3M WIBOR+ marża
MKM PM	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt nieodnawialny	23.12.2014	30.03.2015	2 000	PLN	3M WIBOR+ marża
CDI KB	ING Bank Śląski S.A.	Limit w rachunku	04.11.2014	07.11.2015	700	PLN	1M WIBOR+ marża
FH	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	07.01.2014	31.12.2014	1 250	PLN	1M WIBOR+ marża
FH	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	22.12.2014	31.12.2015	1 500	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM POM	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	30.01.2014	30.06.2014	500	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM ZOO	PEKAO S.A.	Kredyt obrotowy	30.01.2014	30.06.2014	300	PLN	1M WIBOR+ marża
ARONN	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.03.2014	31.05.2024	9 900	PLN	1M WIBOR+ marża
ARONN	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	14.03.2014	31.07.2014	7 099	PLN	1M WIBOR+ marża
BINKIE	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.03.2014	31.05.2024	2 337	PLN	1M WIBOR+ marża

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach PLN)

BINKIE	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	14.03.2014	31.07.2014	1 215	PLN	1M WIBOR+ marża
CARNAVAL	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14.03.2014	31.05.2024	13 000	PLN	1M WIBOR+ marża
CARNAVAL	BZ WBK S.A.	Kredyt obrotowy	14.03.2014	31.07.2014	8 395	PLN	1M WIBOR+ marża
CARNAVAL	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	08.12.2014	31.05.2024	16 000	PLN	1M WIBOR+ marża
CEZARO	MBANK S.A.	Kredyt inwestycyjny	07.04.2014	31.05.2024	10 800	PLN	1M WIBOR+ marża
CEZARO	MBANK S.A.	Kredyt obrotowy	07.04.2014	31.07.2014	4 623	PLN	1M WIBOR+ marża
CDI 1	MBANK HIPOTECZNY S.A.	Kredyt	30.12.2014	20.12.2019	22 300	PLN	6M WIBOR+ marża

W 2014 roku żaden kredyt nie został wypowiedziany w Grupie.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2014 ROKU					
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy	Termin spłaty	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	Karol Pawlak	2014-05-09	1 000*	2015-05-19	4%

* Pożyczka została spłacona wraz z odsetkami w październiku 2014 roku.

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

Udzielone i otrzymane poręczenia w roku 2014

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	CEZARO	Jeronimo Martins Polska S.A.	GKI SA	1 200	2023-12-06

Otrzymane gwarancje w roku 2014

Dłużnik	Gwarant	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie	Data wystawienia	Termin ważności	Walu ta	Beneficjent
MKM PM	PEKAO	należytego wykonania	52	2014-04-08	2015-04-30	PLN	KGHM
MKM PM	PEKAO	zapłaty kar umownych w okresie rękojmi i gwarancji	22	2014-04-08	2018-04-30	PLN	KGHM
MKM PM	PEKAO	dobrego wykonania	490	2014-08-20	2015-01-05	PLN	PUI Rialex
MKM PM	TUZ	zapłaty wadium	100	2014-11-28	2015-02-15	PLN	PGEGiEK
MKM POM	PEKAO	gwarancja dobrego wykonania	17	2014-04-01	2017-04-20	EUR	SRT

11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 20.03.2015 r.

W roku 2014 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2014.

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 Grupy do terminowego wywiązywania się z bieżących i planowanych zobowiązań wobec kontrahentów.

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

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

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych o charakterze projektowym, gdzie przepływy pieniężne związane z wypłacaną i spłacaną transzą kredytu są ściśle skorelowane z realizowanymi kontraktami. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Przepływy segmentu charakteryzują się stosunkowo dużą wartością pojedynczych zleceń, a co za tym idzie wartości pojedynczych płatności oraz wykraczającym często ponad kwartał terminem realizacji danego kontraktu.

W segmencie hotelowym charakterystyczna jest systematyczność wpływów i stosunkowo niska wartość pojedynczych płatności. Priorytetowe znaczenia ma prawidłowy monitoring dużej ilości płatności oraz umiejętność kumulowania odpowiedniej nadwyżki środków finansowych z przeznaczeniem na płatności związane z kredytami finansującymi nieruchomości hotelowe oraz z czynszem za hotele dzierżawione od podmiotów zewnętrznych. W tym segmencie płynność finansowa wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym.

W segmencie konsultingu budowlanego widoczny jest wysoki poziom należności, długie cykle rozliczeniowe (skorelowane z procesami inwestycyjnymi kontrahentów) oraz pewna sezonowość. W tym segmencie płynność finansowa także wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym.

Działalność deweloperska finansowana jest celowymi kredytami bankowymi, jednakże Grupa zobowiązana jest do zaangażowania własnych środków finansowych w początkowej fazie inwestycji budowlanej, aby spełnić wymagania banków finansujących co do wysokości wkładu własnego.

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki dominującej część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie jest spełniona. Dotyczy to w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”. Spółka zamierza, w drodze negocjacji z Bankiem, dostosować zapisy umowy kredytowej do aktualnego charakteru działalności. Bieżące saldo kredytu wynosi ca 969,9 tys. CHF.

W ocenie Zarządu GK MAKRUM zarządzanie zasobami finansowymi ocenia pozytywnie i nie widzi znaczących obszarów zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

Dodatkowo w Grupie istnieją rezerwy finansowe związane z możliwością refinansowania poniesionych wcześniej nakładów inwestycyjnych na nieruchomości Grupy.

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

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 z MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i jej podmioty zależne, rozwój własnych produktów oraz ewentualne przejęcia kapitałowe podmiotów komplementarnych. Planowane są także nakłady związane z przeniesieniem lokalizacji dzisiejszego zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy do nowej lokalizacji w nowej planowanej hali fabrycznej.
3. Rozwój sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.
4. Rozwój przychodów z działalności w obszarze handlu detalicznego, aktualnie prowadzonego przez Attila Sp. z o.o. – sprzedaż artykułów ekologicznych w sklepach stacjonarnych oraz poprzez sklep internetowy. Spółka nie wyklucza inwestycji także w inne branże detaliczne.
5. Nowe dla grupy kapitałowej obszary.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza pozyskać z:

- refinansowania wydatków na nabycie majątku Stoczni Pomerania kredytem bankowym,
- nadwyżki środków finansowych generowanych z działalności deweloperskiej mieszkaniowej,
- sprzedaży posiadanych w wyniku skupu akcji własnych,
- sprzedaży aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2014 istotny wpływ miały zmiany w strukturze organizacyjnej oraz zdarzenia o charakterze jednorazowym, w tym związane z podjęciem decyzji o zmianie charakteru inwestycji na gruncie Grupy w Bydgoszczy

Na osiągniętą stratę brutto wpłynęło:

- dokonanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym nakładów na zaniechany projekt CH MAKRUM) w łącznej kwocie 10,3 mln PLN,
- zaktualizowanie do wartości godziwej majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie (odpis w kwocie 4,5 mln PLN),
- dokonany odpis aktualizujący wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,5 mln PLN,
- zaniechanie innych inwestycji (w tym w obcym środku trwałym w ZNTK PATEREK) o wartości ca 1,0 mln PLN.

16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

16.1. Czynniki zewnętrzne

Po zmianach organizacyjnych czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i dewelopingu,
- ryzyko polityczne spowodowane sytuacją na Ukrainie i jej wpływ na otoczenie gospodarcze Grupy,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,

16.2. Czynniki wewnętrzne

Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- umiejętność zarządzania rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w grupie kapitałowej Spółki i wpłynie na harmonogram spłaty pożyczek przez Spółki zależne (głównie przez MAKRUM Development Sp. z o.o.),
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez refinansowanie posiadanych aktywów (nieruchomości),
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia składu Grupy

16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

Główne cele na rok 2015 związane są z:

- 1) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy;
- 2) wzmocnieniem pozycji lub wejściem na nowe dla Grupy rynki, jak handel detaliczny;
- 3) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - przeniesieniem majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu,
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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 2014 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. Rada Nadzorca Spółki zmieniała się w sposób opisany w pkt. 3.10 niniejszego Sprawozdania.

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

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

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

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

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

Spółka w 2014 roku nie zawarła takich umów.

19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę

19.1. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką

Informacje o wynagrodzeniach członków zarządu Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, nota 39.7.1 *Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy*.

19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób nadzorujących Spółką

Informacje o wynagrodzeniach członków Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Informacje dodatkowe i noty objaśniające*, nota 39.7.1 *Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy*.

19.3. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2013	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2014
Członkowie Rady Nadzorczej				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jan Nowakowski	21.099*	3.681	-----	24.780
Mirosław Babiacyk	16.000**	3.500	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	39.309.177	2.625.370	2.600.000	39.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.611.714	243.841	-----	3.855.555

*Dane na dzień 22.12.2014 r.

**Dane na dzień 15.05.2014 r.

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 31.12.2014 r. 1.828.760 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2013 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 31.12.2014 r. 100.000 sztuk akcji GKI S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest GKI S.A. Na dzień 31.12.2013 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 385.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATILA Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 385.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Fortuna nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Szczeblewski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Piekut nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Szczechowski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Paweł Mirski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2014 r. 5 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Płoszyński nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Mikołaj Jerzy, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOOD2GO Sp. z o.o. posiada na dzień 31.12.2014 r. 57.620 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień powołania na Członka Zarządu FOCUS Hotels S.A., tj. na dzień 24.09.2014 r. p. Mikołaj Jerzy posiadał 20 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 20.03.2015 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. W Spółce działał program motywacyjny skierowany do osób zarządzających i kadry kierowniczej. Szczegółowe informacje na temat tego programu zawarte są w Rocznym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2009 r. – w punkcie 15 punkt 4. W związku z faktem, iż nie zostały spełnione wskaźniki brzegowe programu, żaden z uczestników programu nie nabył uprawnień do otrzymania przewidzianych programem instrumentów finansowych.

23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2014 r. jest Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z kolei za rok zakończony 31.12.2013 r. była Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o.

Wynagrodzenie audytorów należne lub wypłacone z poszczególnych tytułów wyniosło:

WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	135	48
Przeгляд sprawozdań finansowych	25	32
Doradztwo podatkowe	48	40
Pozostałe usługi	20	30
Razem	219	150

Bydgoszcz, dn. 20 marca 2015 roku

Podpisy Zarządu:

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy