



**GRUPA KAPITAŁOWA  
IMMOBILE**

**Jednostkowe sprawozdanie z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

**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**

*21 marca 2016 roku*

*Spis treści*

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych za 2015 rok.....	4
1.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
1.2. Wyniki finansowe .....	5
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona .....	10
3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	12
3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego .....	12
3.2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	15
3.3. Akcjonariat Spółki .....	16
3.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne .....	16
3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu .....	17
3.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki .....	17
3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	17
3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki .....	18
3.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	18
3.10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki .....	19
4. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	21
5. Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji .....	21
5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2015 roku .....	21
5.2. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym .....	23
6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	23
6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką .....	23
6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania .....	25
7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	27
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	27
9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	27
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym .....	28
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 21.03.2016 r. ....	29
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok .....	29

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach PLN)

---

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.....	29
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.....	30
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	31
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej .....	31
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	31
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	31
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	32
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową .....	32
18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.....	33
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	33
19.1. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	33
19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	33
19.3. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla współlnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych ....	33
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .....	33
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 21.03.2016 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	34
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	35
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	35

## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych za 2015 rok

	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	tys. PLN	
<b>Rachunek zysków i strat</b>		
Przychody ze sprzedaży	9 718	9 710
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	693	(23 948)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 679)	(27 219)
Zysk (strata) netto	(4 394)	(22 114)
Zysk na akcję (PLN)	(0,06)	(0,31)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,06)	(0,31)
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	69	(31 166)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(993)	8 166
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	658	22 663
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(266)	(336)
<b>Bilans</b>		
Aktywa	266 718	266 080
Zobowiązania długoterminowe	127 936	123 825
Zobowiązania krótkoterminowe	11 756	12 473
Kapitał własny	127 026	129 782

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

Na dzień 31.12.2015 r. GKI S.A. zatrudniała 18 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

### 1.1. Charakterystyka sprzedaży

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

Wyjątkiem od tej reguły jest kontrakt realizowany dla KGHM Polska Miedź S.A. o wartości ok. 7,1 mln PLN, którego negocjowanie oraz procedura przetargowa rozpoczęła się jeszcze w roku 2012, a umowa zawarta została w roku 2013. Kontrakt ten jest realizowany na rachunek GKI S.A., lecz jego całkowite wykonanie podzlecono Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. W związku z tym, że całość ryzyk związanych z tym kontraktem zostało przeniesionych na MAKRUM Project Management, Spółka GKI S.A. w 2015 roku

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

wykazała: zysk na realizacji tego kontraktu oraz stratę wynikającą z dokonanej naprawy gwarancyjnej u innego kontrahenta, co per saldo dało stratę w wys. 119 tys. PLN.

Zakończenie głównej fazy kontraktu nastąpiło w styczniu 2015 roku, natomiast ostateczne zakończenie jego realizacji przewidziane jest na IV kwartał 2016 roku.

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	PRZEMYSŁ	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>					
Przychody przypisane do segmentów	7 415	2 153	138	12	<b>9 718</b>
Wynik operacyjny segmentu	2 921	715	(119)	2	<b>3 519</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Amortyzacja	321	185	-	-	<b>506</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	11 765	898	-	4 531	<b>17 194</b>
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku</i>					
Przychody przypisane do segmentów	8 290	1 080	79	261	<b>9 710</b>
Wynik operacyjny segmentu	2 483	(130)	(100)	(205)	<b>2 048</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>					
Amortyzacja	1 668	177	-	-	<b>1 845</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	37 979	518	3	397	<b>38 897</b>

W 2015 oraz 2014 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.

## 1.2. Wyniki finansowe

### 1.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w roku 2015 oraz w roku 2014.

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

	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>9 718</b>	<b>9 710</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	138	79
Przychody ze sprzedaży usług	9 568	9 370
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	12	261
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>6 199</b>	<b>7 662</b>
Koszt sprzedanych produktów	257	179
Koszt sprzedanych usług	5 933	7 017
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9	466
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 519</b>	<b>2 048</b>
Koszty ogólnego zarządu	3 437	3 568
Pozostałe przychody operacyjne	2 003	1 552
Pozostałe koszty operacyjne	639	17 933
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(753)	(6 047)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>693</b>	<b>(23 948)</b>
Przychody finansowe	1 466	1 049
Koszty finansowe	6 838	4 320
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(4 679)</b>	<b>(27 219)</b>
Podatek dochodowy	(285)	(5 105)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(4 394)</b>	<b>(22 114)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(4 394)</b>	<b>(22 114)</b>

Spółka w 2015 roku osiągnęła przychody na niezmienionym poziomie. Spadek przychodów związany ze sprzedażą Stoczni POMERANIA w Szczecinie został zniwelowany równoczesnym zwiększeniem przychodów usług holdingowych i doradztwa finansowego. Wygenerowany został znacząco wyższy wynik brutto ze sprzedaży tj. 3,5 mln PLN wobec 2,0 mln PLN w 2014 roku.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 0,7 mln PLN, na co wpłynęły niższe niż w roku ubiegłym koszty ogólnego zarządu, stosunkowo wysokie pozostałe przychody operacyjne, związane głównie z zyskiem na sprzedaży aktywów trwałych, ale przede wszystkim wpłynął na to niski poziom pozostałych kosztów operacyjnych – 0,6 mln PLN wobec 17,9 mln PLN w roku poprzednim.

Spółka poniosła stratę brutto w wysokości 4,7 mln PLN, na którą znaczący wpływ miały koszty finansowe w wysokości ok. 6,8 mln PLN (w roku 2014 strata brutto wyniosła 27,2 mln PLN).

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają:

- naliczone odsetki od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości ok. 5,0 mln PLN (w tym od Spółki Hotel 1 GKI Sp. z o.o., dawniej Hotel 1 Sp. z o.o.1 SKA),
- odpis aktualizujący wartość udziałów w Spółce zależnej ATTILA Sp. z o.o. ok. 0,9 mln PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych (w głównej mierze CHF) w wysokości 0,6 mln PLN.

## 1.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2015 r. osiągnęła poziom niższy niż na koniec roku 2014 (spadek o 3,9 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 223,5 mln PLN.

Zmiana wartości aktywów wynika przede wszystkim:

- ze wzrostu inwestycji w jednostkach zależnych o 10,7 mln PLN (w tym przede wszystkim podwyższenie kapitału w HALIFAX P Sp. z o.o., podwyższenie kapitału w NOBLES Sp. z o.o. oraz odpis aktualizujący wartość udziałów w ATTILA Sp. z o.o. oraz sprzedaż udziałów w MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.),
- z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej o wartości godziwej 3,6 mln PLN do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży,
- zmniejszenia wartości udzielonych pożyczek długoterminowych o kwotę 10,9 mln w porównaniu do końca roku 2014 (spłata i reklasyfikacja do pożyczek krótkoterminowych).

Aktywa	31.12.2015	31.12.2014
<i>Aktywa trwale</i>		
Aktywa niematerialne	55	88
Rzeczowe aktywa trwale	8 380	8 921
Nieruchomości inwestycyjne	2 020	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych	211 292	200 621
Należności i pożyczki	48	10 960
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 752	1 454
<b>Aktywa trwale</b>	<b>223 547</b>	<b>227 475</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2015 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062
MAKRUM Pomerania Sp. z. o.o.	1 750	100%	1 277

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	511
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952
HALIFAX P Sp. z o.o.*	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255
CEZARO Sp. z o.o.**	19 500	100%	9 705
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8
Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA)	229 164	100%	99 436
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	50
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	50

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

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

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2015 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2014 r. o ok. 21,5 mln PLN i wyniosły 39,6 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu wartości aktywów obrotowych jest wzrost wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych o ok. 15,1 mln PLN oraz wzrost wartości pozostałych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – wzrost 7,5 mln PLN (w tej kategorii ujmowane są między innymi akcje PROJPRZEM S.A.).

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miał także spadek należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 1,1 mln PLN.

Aktywa	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	307	121
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	3
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 509	3 640
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	170	-
Pożyczki	28 774	13 704
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	7 582	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	176	215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90	356
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>39 608</b>	<b>18 129</b>

## AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Pozycja aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży znacząco zmalała na co wpłynęły trzy wydarzenia:

- sprzedaż przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania do Spółki zależnej – zmniejszenie aktywów o 20 mln PLN,

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

- reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnej (nieruchomość gruntowa Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy) do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w związku z planowaną jej sprzedażą do Spółki zależnej CDI 2 Sp. z o.o. która będzie prowadzić budowę nowoczesnego budynku handlowo-biurowego w tej lokalizacji – zwiększenie aktywów o 3,6 mln PLN,
- reklasyfikacja aktywów przeznaczonych do sprzedaży na ok. 0,5 mln PLN do aktywów trwałych, a następnie zapasów.

Aktywa	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	3 563	20 476

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2015 roku wyniósł 127,0 mln PLN i był o 2,8 mln PLN niższy w stosunku do końca roku 2014, na co wpływ miała poniesiona strata netto (spadek o 4,4 mln PLN) oraz sprzedaż akcji własnych (zwiększenie o ok. 1,1 mln PLN), a także zysk na ich sprzedaży (0,6 mln PLN).

Pasywa	31.12.2015	31.12.2014
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 687)	(2 777)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	3 706	158
Zyski zatrzymane:	<b>8 705</b>	<b>16 099</b>
- zysk (strata) z lat ubiegłych	13 099	38 213
- zysk (strata) netto	(4 394)	(22 114)
<b>Kapitał własny</b>	<b>127 026</b>	<b>129 782</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2015 roku zwiększyła się o 3,4 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2014 roku i wyniosła 139,7 mln PLN, a ich udział w pasywach wyniósł około 52% (wobec ok. 51% na koniec 2014 roku).

Najważniejsze zmiany w wysokości zobowiązań wynikają ze:

- wzrostu zobowiązań z tytułu pożyczek o kwotę 5,0 mln PLN wynikającego głównie ze skapitalizowanych odsetek od pożyczek od podmiotów zależnych,
- zmniejszenia zobowiązań z tytułu leasingu finansowego o 1,8 mln PLN w wyniku ich spłaty (w tym zobowiązania długoterminowe o 1,0 mln PLN, a krótkoterminowe o 0,8 mln PLN).

Pasywa	31.12.2015	31.12.2014
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	126 065	121 111
Leasing finansowy	381	1 441
Pozostałe zobowiązania	12	370
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	7	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 471	899
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>127 936</b>	<b>123 825</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 116	3 329
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 168	5 177



*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

Leasing finansowy	1 554	2 313
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	376	397
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	273	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	269	343
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>11 756</b>	<b>12 473</b>
Zobowiązania razem	<b>139 692</b>	<b>136 298</b>

### 1.2.3 *Przepływy pieniężne*

	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	69	(31 166)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(993)	8 166
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	658	22 663
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(266)	(336)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	356	692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	90	356

W 2015 roku Spółka zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 69 tys. PLN.

Poniesiona strata brutto (4,7 mln PLN) została skorygowana o amortyzację (razem 1,1 mln PLN), zysk na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (1,1 mln PLN), zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (0,2 mln PLN), strata na sprzedaży udziałów w MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. (ok. 0,8 mln PLN) oraz straty i zyski z działalności finansowej, jak różnice kursowe, zmiana wartości godziwej oraz odpisy aktualizujące aktywa finansowe oraz zapłacone/otrzymane odsetki (razem per saldo korekta in plus na kwotę 5,5 mln PLN). Zmiany w kapitale obrotowym spowodowały odpływ środków pieniężnych na kwotę 1,2 mln PLN (głównie w wyniku spadku zobowiązań).

Na działalności inwestycyjnej odnotowano negatywny w wysokości per saldo 1,0 mln PLN, na co składały się ruchy związane z:

- wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych – 3,3 mln PLN,
- wpływy ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – 20 mln PLN,
- wydatki na nabycie jednostek zależnych – 13,3 mln PLN,
- wydatki na nabycie oraz wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych – wypływ gotówki per saldo 7,6 mln PLN,
- pożyczkami udzielonymi – wypływ gotówki netto 13,2 mln PLN,
- spłatami pożyczek udzielonych – wpływ gotówki netto 9,9 mln PLN,
- wydatkami związanymi z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych 0,4 mln PLN,
- otrzymane odsetki i dywidendy w wysokości 0,3 mln PLN.

Spółka osiągnęła pozytywne przepływy z działalności finansowej w wysokości 658 tys. PLN, na co złożyło się ujemne saldo otrzymanych i spłaconych pożyczek oraz kredytów i leasingów w wysokości 0,8 mln PLN oraz wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych w wysokości 1,7 mln PLN. Spółka wydatkowała także 0,2 mln PLN na zapłatę odsetek.

### 1.2.4 *Analiza wskaźnikowa*

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

Na koniec 2015 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej oraz rentowności uległy znaczącej poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2014.

Dzięki wygenerowanemu zyskowi na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	3,64%	3,65%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,14	1,12
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	31 688	27 046
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	3,85	3,44
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	3,82	3,43
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,52	0,51
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,10	1,05
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-45,22%	-227,74%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-48,16%	-280,31%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-1,65%	-8,31%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-3,46%	-17,04%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	1 756	-22 102
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	18,07%	-227,62%

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

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

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

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku itp.,
- przeprowadzenie procesu połączenia ze Spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., co znacząco wpłynie na bilans Spółki, jej zobowiązania oraz ponoszone koszty finansowe,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego (np. pośrednio w stosunku do MAKRUM Sp. z o.o.),
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży i relokacji aktywów trwałych (np. maszyn i urządzeń),

- ryzyko wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- ryzyko związane z zakupem znacznego pakietu akcji Spółki PROJPRZEM S.A.
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment developerski,
- ryzyko zmian poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie).

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

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

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. 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 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, a w szczególności niski poziom cen ropy naftowej, będą wpływać bezpośrednio na wyniki osiągnięte przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o., i MAKRUM Sp. z o.o., przez co na zdolność tych podmiotów do terminowego regulowania zobowiązań wobec spółki matki – Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

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

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

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednio ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, w tym również w CHF. Ogólna wartość zobowiązań Spółki w CHF na dzień 31.12.2015 roku wynosi 1.139 tys. CHF.

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

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

### Ryzyko związane z zakupem papierów wartościowych (akcji i obligacji) na GPW w Warszawie

Spółka zaangażowała znaczne środki (7,6 mln PLN) w zakup akcji i obligacji Spółek notowanych na GPW w Warszawie. Środki te są narażone na ryzyko zmiany cen notowanych papierów wartościowych oraz ryzyko płynności związane z poszczególnymi papierami wartościowymi. Główną pozycję tej kategorii stanowią zakupione akcje Spółki PROJPRZEM S.A.

## 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 2015 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](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](http://www.immobile.com.pl)

Spółka odstąpiła od stosowania następujących zasad ładu korporacyjnego:

PKT.	ZASADY DOBRZYCH PRAKTYK	UWAGI
<b>I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRZYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
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.
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 trzech 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 powierzonej 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.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

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.
<b>II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
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 S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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 obowiązкови 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.
<b>III. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH</b>		
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.
<b>IV. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY</b>		
1	Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać 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.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

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,	<p>Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,</li> <li>- dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,</li> <li>- wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego Walnego Zgromadzenia.</li> </ul> <p>Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej.</p>
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.

W roku 2015 jeden raz miało miejsce incydentalne niezastosowanie zasady ładu korporacyjnego, o czym Spółka powiadomiła raportem nr 5/2015 przekazanym w dniu 17.07.2015r. poprzez system EBI. Incydent ten dotyczył niezastosowania zasady ładu korporacyjnego określonej w §31 ust.1 Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych oraz w pkt. I. 1 i pkt. II. 1 zbioru Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW („Dobre Praktyki”) poprzez nieprowadzenie swojej strony internetowej od dnia 10.07.2015 r. do dnia 10.08.2015 r. w wymaganym powyższymi przepisami zakresie. Zarząd Spółki poinformował, iż brak dostępu do strony internetowej Spółki [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl) spowodowany został nielegalnym podłączeniem się do sieci internetowej przez osobę trzecią i zablokowaniem dostępu do strony internetowej. Na skutek podjętych niezwłocznie przez Spółkę czynności dostęp strony internetowej został przywrócony.

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

W roku 2015 księgi rachunkowe Spółki prowadzone są w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Dyrektora Finansowego Spółki.

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

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

Spółka korzysta także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

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

### 3.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	38.334.547	38.334.547	52,61
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.960.000	3.960.000	5,43
Pozostali akcjonariusze	12.420.661	72.862.932	17,05

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 21.03.2016 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w Bydgoszczy z dnia 27.03.2015 r. w sprawie określenia sposobu odsprzedaży akcji własnych nabytych przez Spółkę w ramach programu odkupu akcji własnych ZWZA postanowiło dokonać odsprzedaży akcji własnych nabytych w ramach programu odkupu realizowanego Regulaminem programu odkupu akcji własnych Spółki z dnia 04.10.2012 r. 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.). Spółka z dniem 31.12.2014 r. zakończyła realizację programu skupu akcji własnych realizowanego w oparciu o uchwałę nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 26.10.2011 r. zmienioną uchwałą nr 9 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31.12.2013 r. poprzez w szczególności lecz, nie wyłącznie, sprzedaż akcji na rynku regulowanych lub sprzedaż akcji poza rynkiem zorganizowanym. Zarząd Spółki został upoważniony do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z czynnościami dotyczącymi odsprzedaży, w szczególności ostateczną liczbą, ceną, terminem sprzedaży akcji.

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 r. Spółka weszła w posiadanie 324.266 sztuk akcji własnych.

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 okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Spółka dokonała odsprzedaży 793.533 sztuk akcji własnych za łączną kwotę 1.701.833,27 PLN.

Ponadto w dniu 07.04.2015 r. . spółka zależna CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. zbyła wszystkie swoje akcje Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w ilości 100.000 sztuk po cenie 2,18 PLN za 1 akcję.

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

### 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 należytych wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 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 ½ części kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje Zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie.

### **3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki**

GK IMMOBILE S.A. działa na podstawie postanowień obowiązujących przepisów prawa i uchwalonego Statutu Spółki. Zmiany w tekście Statutu są dokonywane zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych.

W dniu 22.10.2015 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 15.10.2015 r., na podstawie którego:

- zmieniono art. 8, 9, 10 Statutu Spółki,
- wykreślono art. 9A Statutu Spółki,
- dodano w art. 35 ustępy 3 i 4 Statutu Spółki.

### **3.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania**

Funkcjonowanie Walnego Zgromadzenia oraz uprawnienia akcjonariuszy są uregulowane przepisami prawa, zwłaszcza przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Regulamin Obrad). Dokumenty stanowiące wewnętrzne regulacje Spółki są udostępnione na korporacyjnej stronie internetowej: [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl).

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,

- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy,
- tworzenie funduszy celowych.

Poza powyższymi sprawami, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą również inne sprawy, wymienione w Kodeksie Spółek Handlowych lub w przepisach innych ustaw.

Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie jest ważne, bez względu na liczbę akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Każda akcja Spółki daje prawo do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, który ustala również porządek obrad.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, przy czym w sprawach:

- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- zmiany Statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- rozwiązania Spółki,

uchwały podejmowane są większością  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.

Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje jego Przewodniczący, który czuwa również nad przestrzeganiem Regulaminu Obrad i porządku obrad, zapewnia sprawny przebieg Walnego Zgromadzenia oraz poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Na Walnym Zgromadzeniu, poza akcjonariuszami, mogą być również obecni w szczególności Członkowie organów Spółki, przedstawiciele Komisji Nadzoru Finansowego, osoby, których udział jest niezbędny z uwagi na rodzaj omawianych spraw (doradcy, przedstawiciele biegłego rewidenta), a także przedstawiciele mediów. Kwestie porządkowe, dotyczące m.in. prowadzenia obrad i organizacji głosowań, regulowane są szczegółowo w Regulaminie Obrad.

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

- prawa majątkowe: prawo do dywidendy, prawo poboru akcji, prawo do kwoty likwidacyjnej;
- prawa korporacyjne: prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo głosu, prawo do informacji, prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

Akcje Spółki nie są w żaden sposób uprzywilejowane. Statut Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie przewiduje też żadnych przywilejów o charakterze osobistym, ani też wyłączeń lub ograniczeń praw akcjonariuszy, wynikających z przepisów prawa, lub sposobu wykonywania praw przez akcjonariuszy.

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

#### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2015 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

W dniu 23.03.2015 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o ustaleniu ilościowego składu Zarządu i postanowiła ustalić liczbę członków Zarządu spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. na trzy osoby oraz powołać do Zarządu Spółki Piotra Fortunę powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

W dniu 23.06.2015 r. Rada Nadzorcza powołała Członków Zarządu Spółki na kolejną kadencję, począwszy od dnia 24.06.2015 r., w składzie: Prezes Zarządu – Rafał Jerzy; Wiceprezes Zarządu – Sławomir Winiecki; Członek Zarządu – Piotr Fortuna.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki może składać się z jednego lub większej liczby członków – liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna dla całego organu.

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

Sprawy przekraczające zwykły zakres czynności Spółki wymagają podjęcia uchwały przez Zarząd, o ile Statut, kodeks spółek handlowych lub przepisy innych ustaw nie przewidują również konieczności uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”). W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, decydujący głos przysługuje Prezesowi Zarządu, gdy przewodniczy na posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki ([www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)).

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

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2015 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2015 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie zmieniał się.

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

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

Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,

- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. 1 i 2,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania dla członków Zarządu,
- przyjmowanie dla wewnętrznych celów Spółki w formie uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki,
- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego,
- wyrażanie zgody Zarządowi Spółki na: udzielenie gwarancji, poręczenia albo pożyczki, zakup akcji lub udziałów, ustanowienie zastawu lub hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, zlecenie udzielenia gwarancji lub poręczenia za Spółkę, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing, jeżeli wartość którejkolwiek z powyższych czynności przekracza 20% kapitału zakładowego spółki, a także na każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- wyrażanie zgody na przydział akcji nabytych w celu ich zbywania w trybie art.363 § 3 ksh,
- powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audyt, w tym jego przewodniczącego oraz innych komitetów, komisji czy zespołów oraz określanie zasad działania takich ciał.

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 37.1 Sprawy sądowe.

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

##### **5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2015 roku**

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła „Umowę o świadczenie usług animatora emitenta” z Alior Bank S.A. – Biuro Maklerskie z siedzibą w Warszawie (Biuro Maklerskie). W dniu 23.03.2015 r. Spółka została powiadomiona przez Biuro Maklerskie o podpisaniu tej Umowy. Celem nawiązanej współpracy jest zwiększenie płynności akcji Spółki. Jest to również jeden z warunków uczestnictwa Spółki w Programie Wspierania Płynności. Niniejsza umowa została zawarta w miejsce wypowiedzianej przez Spółkę umowy z poprzednim animatorem - Pekao Investment Banking S.A. (d. Unicredit CAIB Poland S.A.). W przedmiotowej umowie Biuro Maklerskie zobowiązuje się do pełnienia funkcji Animatora Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dla akcji na okaziciela Emitenta, dopuszczonych do obrotu giełdowego, stosownie do obowiązujących przepisów prawa, postanowień Regulaminu Giełdy oraz innych uregulowań wydanych przez Komisję Nadzoru Finansowego, właściwe organy Giełdy oraz Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W ramach pełnienia tej funkcji Biuro Maklerskie zobowiązuje się wobec Spółki do aktywnego podtrzymywania wolumenu i płynności obrotu akcjami oraz prawami do akcji poprzez składanie zleceń kupna i zleceń sprzedaży oraz zawierania transakcji akcjami Emitenta - w imieniu własnym i na własny rachunek. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej wypowiedzenia

przez każdą ze Stron z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Niniejsza Umowa jest zawarta pod warunkiem, że Zarząd Giełdy nie wyrazi sprzeciwu.

W dniu 23.03.2015 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała komunikat Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 20.03.2015 r. informujący o tym, iż od dnia 23.03.2015 r. członek giełdy ALIOR BANK S.A. będzie pełnić zadania animatora rynku dla akcji Spółki.

- W dniu 11.08.2015 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z HALIFAX P Sp. z o.o. (Spółka Zależna) warunkową umowę sprzedaży, w której Spółka jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Spółki Zależnej jako Kupującej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 55 1 KC i 55 2 KC, wchodzi:

- 1) Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”,
- 2) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, w skład której wchodzi:

- działka numer 102/1 o powierzchni 3,5589 ha,
  - działka numer 1/4 o powierzchni 0,2036 ha,
- położone w Szczecinie przy ulicy Gdańskiej, obie w granicach portu morskiego w Szczecinie, obręb 1084 Śródmieście 84, o łącznej powierzchni 3,7625 ha

wraz z własnością budynków i budowli posadowionych na powyższej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00210449/6,

- 3) Prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy,
- 4) Zobowiązania i należności związane z przedsiębiorstwem Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- 5) Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia,
- 6) 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 30.01.2015 r. i stanowiącym załącznik do aktu,
- 7) 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. Jednocześnie Strony zawarły aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży w celu uzupełnienia Przedmiotu Umowy o punkt: "Zobowiązania i należności związane z przedsiębiorstwem Stoczni Pomerania w Szczecinie". Wartość księgowa aktywów objętych Przedmiotem Umowy wynosi 20 mln. PLN. Spółka Zależna dokona zapłaty ze środków własnych i kredytu bankowego. Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. Spółka Zależna zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy. Zgodnie z Umową Spółka Zależna nabędzie Przedmiot Umowy pod warunkiem, że:

- Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. z siedzibą w Szczecinie podmiot zarządzający portem nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o portach i przystaniach morskich, w odniesieniu do wyżej opisanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w granicach portu morskiego w Szczecinie,
- a w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa przez podmiot zarządzający portem pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu lub pierwszeństwa, przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy o portach i przystaniach morskich, w odniesieniu do wyżej opisanego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w granicach portu morskiego w Szczecinie.

W dniu 22.09.2015 r. Spółka zawarła z HALIFAX P Sp. z o.o. umowę przenoszącą własność sprzedaży, na podstawie której Spółka jako Sprzedawca sprzedała na rzecz Spółki Zależnej jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie

W dniu 22.09.2015 r. zawarto porozumienie o rozwiązaniu umowy dzierżawy przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania w Szczecinie pomiędzy Spółką, a Makrum Pomerania Sp. z o.o.

- W wyniku nabycia przez Spółkę w dniu 19.11.2015 r. na rynku regulowanym 400.200 akcji zwykłych na okaziciela Spółki Projprzem Spółka Akcyjna z siedzibą w Bydgoszczy, Spółka przekroczyła próg 5% ogólnej liczby głosów w Spółce Projprzem Spółka Akcyjna. Po dokonaniu powyższej transakcji, Spółka posiadała 478.846 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 8,00% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 478.846 głosów, co stanowi 6,29% ogólnej liczby głosów.

Spółka po przekroczeniu progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce Projprzem Spółka Akcyjna dokonywała dalszego zakupu akcji. Na dzień 31.12.2015 r. Spółka posiadała 835.847 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 13,97% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 835.847 głosów, co stanowi 10,99% ogólnej liczby głosów.

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

- Spółka po dniu bilansowym dokonywała dalszego zakupu akcji PROJPRZEM S.A. Na dzień 19.02.2016 r. Spółka posiadała 1.006.404 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 16,82% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 1.006.404 głosów, co stanowi 13,22% ogólnej liczby głosów.

- W dniu 25.02.2016 roku Spółka podjęła uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016 r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. Połączenie Spółki Przejmującej GK IMMOBILE S.A. ze Spółką Przejmowaną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta.

Połączenie Spółek przyniesie korzyści dla grupy kapitałowej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. szczególnie w zakresie ekonomiczno – finansowym: obniżenie kosztów zarządzania; lepsze zarządzanie gotówką; eliminacja działań konsolidacyjnych; optymalizacja podatkowa; uproszczona struktura zarządzania.

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

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

## **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.,

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
(w tysiącach PLN)

---

- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- VERA Sp. z o.o. w likwidacji – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- Heilbronn Pressen GmbH 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku,
- 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.),
- FOOD2GO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma FOCUS Hotels S.A.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.),
- CDI 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ATTILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- NOBLES Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- KUCHET Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),



- 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 GKI Sp. z o.o. (dawniej: 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.),
- 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.).

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

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

W roku 2015 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

- W dniu 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 wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.

Spółka NOBLES Sp. z o.o. przeznaczyła wkład pieniężny na nabycie od spółki Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.

- W dniu 29.05.2015 r. ZWZ Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 73 PLN poprzez emisję 73 szt. nowych akcji imiennych serii „D” o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej po cenie emisyjnej równej 1,00 PLN każda, Spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., które zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 16.07.2015 roku został złożony wniosek do Sądu o przyjęcie do akt spółki Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. planu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz o wyznaczenie biegłego rewidenta do zbadania tego planu.

- W dniu 31.08.2015 roku została założona spółka KUCHET Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 1 września 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. W dniu 19.11.2015 roku NZW KUCHET Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 250.000,00 PLN, tj. do kwoty 250.000,00 PLN poprzez utworzenie 5.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 250.000,00 PLN.
- W dniu 01.09.2015 roku NZW Halifax P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 1.100 tys. PLN, tj. do kwoty 1.105 tys. PLN poprzez utworzenie 22.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną cenę 11.000 tys. PLN.

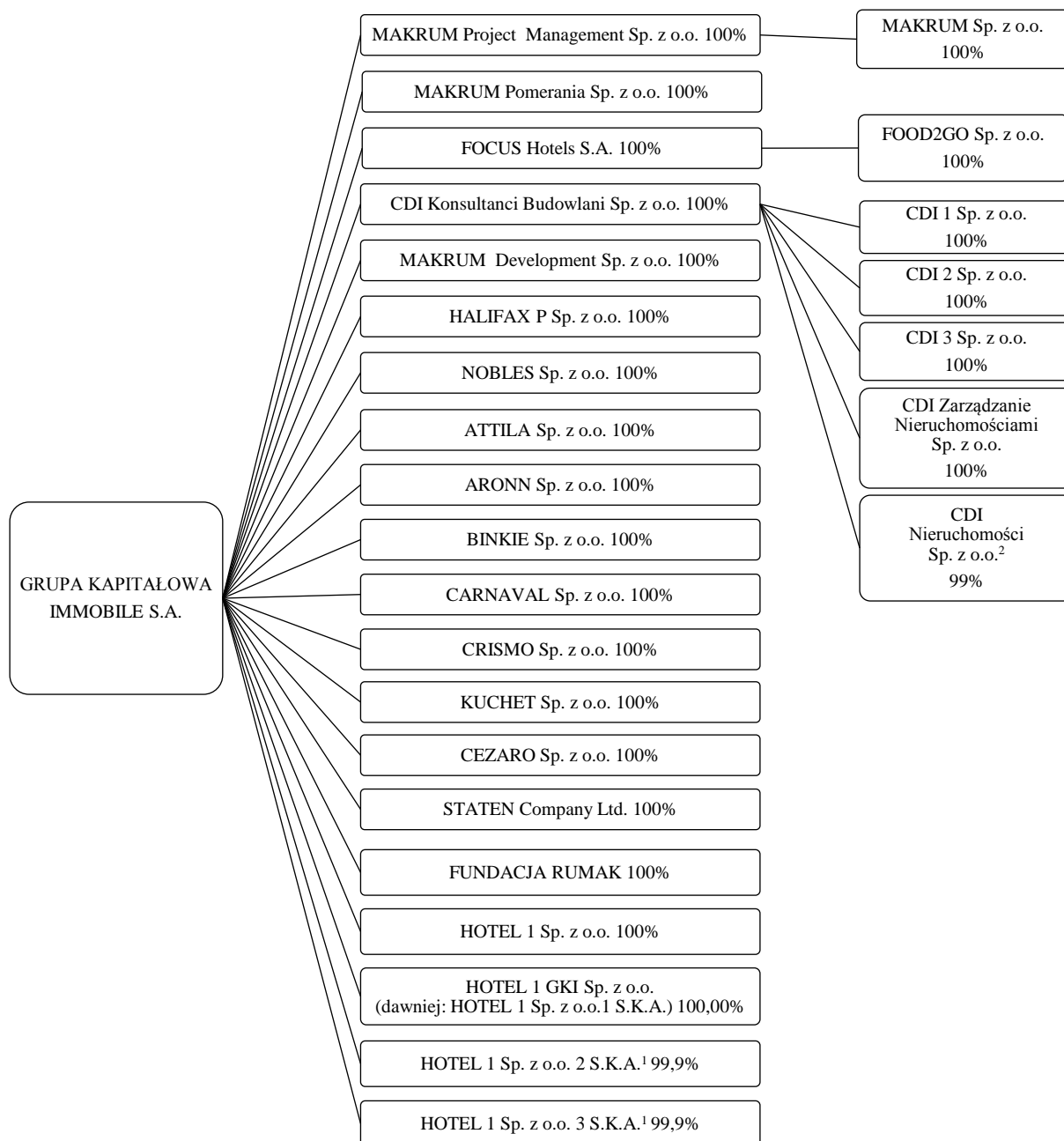
Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 9.900 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

W dniu 22.09.2015 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała sprzedaży na rzecz tej spółki zależnej przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania za kwotę 20 mln PLN.

- W dniu 28.12.2015 roku została zawarta umowa zbycia przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. osobie nienależącej do Grupy Kapitałowej. Cena sprzedaży wyniosła 1.000.000,00 PLN.

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



<sup>1</sup> Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

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

Spółka w roku 2015 nabywała i zbywała papiery wartościowe – akcje i obligacje Spółek notowanych na GPW i na Catalist w Warszawie, wartość tych papierów wartościowych na dzień 31.12.2015 wynosiła ok. 7,6 mln PLN.

Spółka w 2015 roku dokonywała zakupu akcji zwykłych na okaziciela Spółki Projprzem Spółka Akcyjna z siedzibą w Bydgoszczy. Na dzień 31.12.2015 r. Spółka posiadała 835.847 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 13,97% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 835.847 głosów, co stanowi 10,99% ogólnej liczby głosów.

Spółka 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

W 2015 roku Spółka nie zaciągnęła ani nie wypowiedziała żadnych umów kredytowych.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2015 ROKU				
Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy* tys. PLN	Termin spłaty	Oprocentowanie
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	2015-01-08	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2015-05-15	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2015-06-01	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2015-06-19	550	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	2015-07-01	200	2016-12-31	WIBOR1M+3%
NOBLES Sp. z o.o.	2015-07-03	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%

\* Podano wartości umowy przed kapitalizacją odsetek.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2015 ROKU				
Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy* tys. PLN	Termin spłaty	Oprocentowanie
STATEN	2015-01-21	35	2016-12-31	WIBOR1M+3%
HOTEL 1 Sp. z o.o.	2015-01-22	5	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-01-22	1 150	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2015-01-29	50	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-02-09	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2015-02-06	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2015-02-19	822	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-02-19	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2015-03-10	200	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-03-10	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2015-04-13	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-05-22	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-05-22	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku  
 (w tysiącach PLN)

CEZARO Sp. z o.o.	2015-05-21	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-05-15	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	2015-05-27	1 500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2015-05-08	300	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-04-20	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-06-15	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-06-30	142	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-06-11	150	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-06-01	600	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-06-24	42	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-06-30	110	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-06-30	312	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-07-13	50	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2015-07-23	417	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-07-14	30	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-07-23	25	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-07-28	110	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-09-01	105	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-10-22	22	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-10-26	22	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-10-28	150	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2015-08-05	150	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-07-24	1 800	2016-06-30	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-10-13	500	2016-12-30	WIBOR1M+3%
HOTEL1 Sp. z o.o.	2015-08-04	15	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-08-07	25	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-08-11	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-09-07	80	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany ze Spółką	2015-09-23	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-11-12	128	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-11-10	185	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-11-17	170	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-11-09	65	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2015-11-02	70	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2015-10-26	26	2016-12-31	WIBOR1M+3%
STATEN	2015-11-02	5	2016-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2015-12-09	73	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-12-09	99	2016-12-31	WIBOR1M+3%
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-12-22	180	2016-12-31	WIBOR1M+3%
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	2015-12-31	5	2016-12-31	WIBOR1M+3%

\* Podano wartości umowy przed kapitalizacją odsetek.

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

### Udzielone poręczenia w roku 2015

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa poręczenia	ATTILA	BP Europa SE	50	2017-12-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	Getin Noble	3 000	2015-08-31
Umowa limitu kredytowego wielocelowego	MKM PM	PKO BP	40 000	2018-05-11
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	2 700	2016-07-29
Umowa kredytu inwestycyjnego	Halifax P	PKO BP	9 500	2025-07-27
Umowa kredytu w rachunku bieżącym	CDI KB	mBank	1 000	2017-11-25

Spółka w 2015 roku nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji. Spółka nie udzieliła również żadnych gwarancji.

W dniu 17.06.2015 roku Spółka zawarła z Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy, na mocy którego Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przystąpiła do długu Spółki. Działanie to miało charakter naprawczy, ponieważ w związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki część zapisów zawartych w umowie kredytowej nie była w pierwszym kwartale 2015 roku spełniona (w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”). Zgodnie z zawartym aneksem Spółka zależna podpisała weksel wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

## **11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 21.03.2016 r.**

W roku 2015 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 2015.

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

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

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej w sektorze przemysłowym do Spółek zależnych zmiany uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W 2015 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu długoterminowego.

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie była w pierwszym kwartale 2015 roku spełniona (w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”). Spółka podjęła działania naprawcze. W dniu 17.06.2015 roku Spółka zawarła z Bankiem aneks do umowy, na mocy którego Spółka zależna MAKRUM Project Management Sp. z o.o. przystąpiła do długu Spółki oraz została zmieniona metodologia liczenia wyżej wspomnianego wskaźnika. Saldo kredytu na dzień publikacji sprawozdania wynosi ok. 888,2 tys. CHF.

Wpływy w roku 2016 i latach następnych związane będą głównie z najmem i dzierżawą aktywów Spółki oraz z usługami administracyjnymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Wysoki poziom zobowiązań długoterminowych Spółki związany jest głównie z zaciągniętymi pożyczkami od podmiotu zależnego. W 2016 roku Spółka zamierza połączyć się z tą Spółką zależną stosownie do treści art. 492 §1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki zależnej na Spółkę bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki, wobec tego, że Spółka posiada 100% udziałów w Spółce zależnej.

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

## **14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności**

W roku 2016 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- dokapitalizowaniu istniejących Spółek zależnych w celu wsparcia finansowego ich zamierzeń inwestycyjnych,
- powołaniu nowych podmiotów i wniesienie do nich kapitałów pieniężnych,
- ewentualnym inwestycjom w przejęcie innych podmiotów.

Spółka nie wyklucza zarówno sprzedaży posiadanego pakietu akcji jak i dalszej możliwości zwiększenia zaangażowania w akcje Spółki PROJPRZEM S.A.

Decyzja co do dalszego charakteru inwestycji w akcje Spółki PROJPRZEM S.A. uzależniona będzie od:

- oceny sytuacji finansowej PROJPRZEM S.A. i możliwych do osiągnięcia efektów synergii,
- aktualnego kursu akcji PROJPRZEM S.A.,
- możliwości finansowych Grupy GKI,
- oceny efektów finansowych ewentualnego zbycia posiadanego pakietu akcji,
- podaży akcji PROJPRZEM S.A.

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 nowoplanowanej 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 Spółki obszary.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza pozyskać z:

- spłaty pożyczek udzielonych do MAKRUM Development Sp. z o.o. i innych podmiotów zależnych,
- sprzedaży posiadanych akcji własnych pozyskanych w ramach Programu Skupu,
- sprzedaży aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży,
- ewentualnej sprzedaży udziałów/akcji w podmiotach zależnych.

Spółka rozważa także możliwość emisji papierów dłużnych – obligacji oraz ewentualnie nowej emisji akcji, co będzie uzależnione od aktualnej sytuacji na GPW oraz dokonanych inwestycji Grupy kapitałowej.

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w roku 2015 istotny wpływ miały zmiany w strukturze organizacyjnej i modelu prowadzonej działalności gospodarczej. Największy wpływ na zmianę sytuacji finansowej Spółki miała sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stocznia POMERANIA do Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o.

Na osiągniętą stratę netto wpłynęły:

- koszty odsetek od pożyczek otrzymanych przez Spółkę od podmiotów zależnych w wysokości ok. 5,0 mln PLN (w tym od Spółki Hotel 1 GKI Sp. z o.o, dawniej Hotel 1 Sp. z o.o.1 SKA),
- straty związane ze zbyciem i dokonaniem odpisem aktualizującym wartość udziałów w Spółkach zależnych – łącznie 1,7 mln PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych (w głównej mierze CHF) w wysokości 0,6 mln PLN.

## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

### **16.1. Czynniki zewnętrzne**

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

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

### **16.2. Czynniki wewnętrzne**

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

- zmniejszenie przychodów z najmu aktywów w związku ze sprzedażą majątku Stocznia Pomerania do Spółki zależnej,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,

- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.
- Możliwość dalszej alokacji (sprzedaż, aport) środków trwałych związanych z segmentem przemysłowym do Spółek zależnych.

### **16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to spółka „matka” rozbudowanej grupy kapitałowej.

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

Główne cele na 2016 rok związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- połączenie kodeksowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. z Hotel 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA),
- ewentualne zwiększenie zaangażowania Spółki w akcje PROJPREZM S.A. (jednakże, w przypadku negatywnej oceny możliwości dalszego zwiększenia posiadanych głosów w tej Spółce i możliwych do osiągnięcia efektów gospodarczych i finansowych, możliwe jest także zbycie całości lub części posiadanego pakietu akcji),
- sprzedaż posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – działka budowlana przy Placu Kościeleckich - do spółki celowej CDI 2 Sp. z o.o. Spółka podpisała stosowną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz zbyła na rzecz CDI 2 Sp. z o.o. poniesione nakłady związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, w tym projekt budowlany,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego, planowane jest zakończenie leasingu denominowanego w CHF związanego z finansowaniem maszyny CNC,
- sprzedaż aktywów trwałych – w tym frezarko-wytaczarki CNC do Spółki zależnej,
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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

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

W 2015 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Zarząd Spółki zmienił się w sposób opisany w pkt. 3.10 niniejszego Sprawozdania.

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

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

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

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



## 18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie

Spółka w 2015 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 *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 38.7 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki.

### 19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką

Informacje o wynagrodzeniach członków Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 38.7 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki.

### 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 31.12.2014	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2015
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jan Nowakowski	24.780	50.137	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	39.334.547	-----	1.000.000	38.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.855.555	104.445	-----	3.960.000
Piotr Fortuna	10.000	5.000	-----	15.000

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. posiada na dzień 31.12.2015 r. 1.035.227 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki, a członkiem Zarządu Piotr Fortuna. Na dzień 31.12.2014 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 1.828.760 sztuk akcji własnych.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 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., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 190.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Andrzej Witkowski, Członek Zarządu Spółek zależnych drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 32 500 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Andrzej Witkowski posiadał 26 500 sztuk 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 31.12.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 sztuk 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 31.12.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk 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 31.12.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2015 r. 5.150 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Paweł Mirski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2015 r. 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Łukasz Płoszyński posiadał 5.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

## **21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 21.03.2016 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

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

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

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

## **23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 39. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Bydgoszcz, dn. 21 marca 2016 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Członek Zarządu*  
*Piotr Fortuna*

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winięcki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*