



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

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

*16 kwietnia 2019 roku*

*Spis treści*

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2018 rok .....	4
1.1. Charakterystyka sprzedaży.....	4
1.2. Wyniki finansowe .....	5
2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2018 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta do dnia 31.12.2019 roku .....	10
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona .....	10
4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	12
4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego .....	12
4.2. Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	17
4.3. Akcjonariat Spółki .....	17
4.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	18
4.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	18
4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	18
4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	18
4.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki.....	20
4.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	20
4.10. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2018 roku.....	21
4.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	26
5. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	27
6. Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	27
6.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2018 roku .....	27
6.2. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym .....	27
7. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	28
7.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką .....	29
7.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania .....	30
8. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe .....	32
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	32

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

---

10. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	32
11. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym .....	33
12. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 16.04.2019 r. ....	33
13. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	34
14. 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 .....	34
15. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	35
16. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	35
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki .....	36
17.1. Czynniki zewnętrzne.....	36
17.2. Czynniki wewnętrzne.....	36
17.3. Dywidenda .....	36
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową .....	37
19. 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.....	37
20. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.....	37
21. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .....	38
22. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 16.04.2019 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	38
23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	38
24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	39

## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2018 rok

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
	tys. PLN	
<b>Rachunek zysków i strat</b>		
Przychody ze sprzedaży	6 905	7 427
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 593)	29 518
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	379	31 676
Zysk (strata) netto	(197)	26 156
Zysk na akcję (PLN)	-	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-	0,35
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 118)	(5 350)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 409	1 881
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 130	2 725
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 420	(744)
<b>Bilans</b>		
Aktywa	210 733	213 528
Zobowiązania długoterminowe	2 792	8 050
Zobowiązania krótkoterminowe	42 252	34 316
Kapitał własny	165 689	171 162

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. osiąga przychody z najmu aktywów i floty samochodowej 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 31.12.2018 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zatrudniała 24 osoby w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

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

### 1.1. Charakterystyka sprzedaży

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓŁEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	2 872	3 981	52	<b>6 905</b>
Wynik operacyjny segmentu	175	301	52	<b>528</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	394	95	-	<b>489</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	4 933	583	857	<b>6 373</b>
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	3 116	4 031	280	<b>7 427</b>
Wynik operacyjny segmentu	180	914	33	<b>1 127</b>
<i>Pozostałe informacje:</i>				-
Amortyzacja	454	118	-	<b>572</b>
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 627	1 246	4 699	<b>11 572</b>

W 2018 oraz 2017 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 2018 oraz w roku 2017.

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

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 przekształcone
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 905</b>	<b>7 427</b>
Przychody ze sprzedaży usług	6 850	7 305
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	55	122
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>6 376</b>	<b>6 300</b>
Koszt sprzedanych usług	6 376	6 208
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	92
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>529</b>	<b>1 127</b>
Koszty ogólnego zarządu	3 718	3 117
Pozostałe przychody operacyjne	387	5 022
Pozostałe koszty operacyjne	4 805	1 516
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	1 525	28 035
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 489	(33)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 593)</b>	<b>29 518</b>
Przychody finansowe	6 267	4 041
Koszty finansowe	2 295	1 883
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>379</b>	<b>31 676</b>
Podatek dochodowy	577	5 520
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(197)</b>	<b>26 156</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(197)</b>	<b>26 156</b>

Spadek przychodów Spółki w 2018 roku porównaniu do 2017 roku wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu usług holdingowych.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 3,7 mln PLN i były wyższe o 0,6 mln PLN niż w 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w 2018 roku wyniosła 0,4 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 4,8 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 3,6 mln PLN.

Przychody finansowe za 2018 rok wyniosły 6,3 mln PLN. Koszty finansowe osiągnęły poziom 2,3 mln PLN.

Spółka odnotowała zysk brutto na poziomie 0,4 mln PLN oraz poniosła stratę netto na poziomie 0,2 mln PLN.

## 1.2.2 Bilans

### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2018 r. zwiększyła się o 18,7 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2017 r. i wyniosła 185,2 mln PLN. Największe zmiany zaszły w pozycji należności i pożyczki z uwagi na zwiększenie wartości udzielonych przez Spółkę długoterminowych pożyczek Spółkom zależnym.

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>		
Aktywa niematerialne	15	19
Rzeczowe aktywa trwałe	753	1 284
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	4 132
Inwestycje w jednostkach zależnych	135 815	135 875
Należności i pożyczki	43 884	24 101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	578	1 066
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>185 177</b>	<b>166 477</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2018 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2 383 484	39,84%	33 212
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
CDI 6 Sp. z o.o.	600	100%	250
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
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
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	8

\*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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2018 r. spadły w stosunku do 31.12.2017 r. o ca 21,5 mln PLN i wyniosły 25,6 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- spadek poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o kwotę 4,3 mln PLN,
- spadek wartości krótkoterminowych pożyczek per saldo o 19,8 mln PLN.

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 323	5 636
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	317
Pożyczki	21 060	40 896
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 576	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	114	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 483	63
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>25 556</b>	<b>47 051</b>
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>210 733</b>	<b>213 528</b>

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2018 roku wyniósł 165,7 mln PLN i był niższy o 5,5 mln PLN w stosunku do poziomu na dzień 31.12.2017 r. z uwagi na wypłaconą dywidendę.

Pasywa	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	27 119	6 210
Zyski zatrzymane:	16 018	42 400
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 215	16 244
- zysk (strata) netto	(197)	26 156
<b>Kapitał własny</b>	<b>165 689</b>	<b>171 162</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2018 r. zwiększyła się o 2,7 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2017 roku i osiągnęła poziom 45,0 mln PLN.

W wyniku niedotrzymania przez Spółkę zobowiązania finansowego wynikającego z umowy kredytu hipotecznego w Pekao Banku Hipotecznym S.A., zobowiązanie z tego tytułu w całości zostało zaprezentowane jako krótkoterminowe.

Pasywa	31.12.2018	31.12.2017 przekształcone
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 719	6 527
Leasing finansowy	333	535

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5	8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	735	980
Zobowiązania długoterminowe	<b>2 792</b>	<b>8 050</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 171	2 047
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 534	31 271
Leasing finansowy	163	244
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	487	465
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 561	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	309	289
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>42 252</b>	<b>34 316</b>
Zobowiązania razem	<b>45 044</b>	<b>42 366</b>

### 1.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 118)	(5 350)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 409	1 881
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 130	2 725
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 420	(744)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	63	807
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 483	63

W 2018 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 10,1 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (0,4 mln PLN) został skorygowany o amortyzację (razem 0,5 mln PLN), zmianę wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat (0,1 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (0,6 mln PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,2 mln PLN), zysk ze sprzedaży aktywów finansowych (0,2 mln PLN), zysk ze sprzedaży jednostek zależnych (1,5 mln PLN), koszty odsetek (1,9 mln PLN) oraz przychody z odsetek i dywidend (5,3 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu należności (7,0 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 10,4 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 5,0 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 24,7 mln PLN,
- wydatkami netto na nabycie jednostek zależnych – wypływ netto 10,7 mln PLN,
- wydatkami netto na podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych – wypływ netto 10,5 mln PLN,
- wydatki na nabycie i wpływami ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych – wypływ netto 1,5 mln PLN.

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 1,1 mln PLN. Na spłaty kredytów i pożyczek, leasingu finansowego i odsetek wydatkowano ok. 14,1 mln PLN. Spółka wypłaciła dywidendę w wysokości 5,3 mln PLN. Spółka zaciągnęła nowe pożyczki w łącznej kwocie 17,4 mln PLN oraz wyemitowała obligacje w związku z czym odnotowała wpływ netto na poziomie 3,1 mln PLN.



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

#### 1.2.4 Analiza wskaźnikowa

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

Na koniec 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w stosunku do roku 2017. Spółka nie widzi jednak zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

W wyniku znacząco niższego zysku brutto oraz netto w porównaniu do 2017 roku, wskaźniki rentowności uległy pogorszeniu.

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

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	3,28%	3,48%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	0,92	1,08
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	-14 135	12 736
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły*</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	0,65	1,38
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe - Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,65	1,38
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,21	0,20
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,27	0,25
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży	max.	-2,86%	352,15%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży	max.	5,50%	426,47%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-0,09%	12,25%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-0,12%	15,28%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-3 103	30 090
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży	max.	-44,93%	405,11%

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

## **2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2018 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta do dnia 31.12.2019 roku**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię spółki oraz całej Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022.

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

Główne cele na 2019 rok i kolejne lata związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej, koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- po ewentualnym przejęciu ATREM S.A. – kontynuowanie strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Spółka nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (CEZARO Sp. z o.o.),
- dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- sprzedaż udziałów w CDI 6 Sp. z o.o. do spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.,
- reorganizacja wewnętrzna Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

Spółka intensywnie analizuje możliwości rozszerzenia Grupy poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamyh z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami i udziałowcami Spółek będących w kręgu zainteresowania Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

## **3. 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, najmu majątku oraz pożyczek itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego,
- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży udziałów i relokacji aktywów trwałych w ramach rozszerzonej Grupy Kapitałowej,

- ryzyko wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment deweloperski czy budownictwo przemysłowe,
- ryzyko związane ze spłatą udzielonych pożyczek oraz ryzyko utraty wartości posiadanych udziałów i akcji,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie) oraz nowymi regulacjami podatkowymi (ewentualne schematy podatkowe).

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

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

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Działalność spółek zależnych z segmentu przemysłowego związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tym segmencie.

Sytuacja makroekonomiczna wpływa także na popyt w pozostałych najważniejszych segmentach, w których działają podmioty zależne do Spółki – hotelarstwie, działalności deweloperskiej i budownictwie.

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

Wraz z objęciem kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A. w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne, ewentualne rozszerzenie Grupy o kolejne podmioty z Grupy Kapitałowej ATREM S.A. oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach.

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

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

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

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednio ryzyko walutowe, zarówno związane z działalnością operacyjną, jak i z posiadanym finansowaniem. Spółka w styczniu 2018 roku dokonała przewalutowania kredytu w 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 pożyczek, umów dzierżaw i innych.

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

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

### **Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami do podmiotów zależnych**

Z uwagi na fakt, że znaczącymi aktywami Spółki są udzielone pożyczki oraz udziały w spółkach zależnych to utrata wartości z tego tytułu jest istotnym zagrożeniem. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez bieżącą kontrolę działalności spółek zależnych.

## **4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego**

### **4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego**

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” obowiązujące od 01.01.2016 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 26/1413/2015 z dnia 13.10.2015 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad – zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29.04.2016 r. O powyższym informowano w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 29.04.2016 r. (EBI). Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki [www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl) w dziale Relacje Inwestorskie/Ład korporacyjny. Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki> oraz w siedzibie GPW.

W roku 2018 Spółka odstąpiła od stosowania następujących Rekomendacji i Zasad zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”:

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 4 Rekomendacji: III.R.1., IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2. oraz 22 Zasady szczegółowe: I.Z.1.3., I.Z.1.10., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., I.Z.2., II.Z.1., II.Z.2., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.6., IV.Z.2., IV.Z.3., IV.Z.9., IV.Z.12., IV.Z.16., V.Z.6., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4. Równocześnie Spółki nie dotyczą następujące Rekomendacje: I.R.2., IV.R.3. i VI.R.3.

### **I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami**

#### **Zasady szczegółowe**

**I.Z.1.3.** schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

*Komentarz Spółki: Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez Zarząd w sposób kolegialny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Z uwagi na szeroki wachlarz odpowiedzialności każdego z członków Zarządu, zarówno w całej Grupie Kapitałowej, jak i w ramach poszczególnych spółek z Grupy, nie jest możliwe jednoznaczne określenie i przypisanie do danego członka Zarządu odrębnych zadań i odpowiedzialności.*

**I.Z.1.10.** prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji.

*Komentarz Spółki: Spółka w ostatnich 5 latach nie publikowała prognoz finansowych. W przypadku podjęcia przez Zarząd decyzji o publikacji prognozy finansowej, Spółka zamieści ją na swojej stronie internetowej.*

**I.Z.1.15.** informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak

pleć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

*Komentarz Spółki: Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.*

**I.Z.1.16.** informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

*Komentarz Spółki: Spółka odstąpiła od stosowania zasady IV.Z.2. i w konsekwencji nie znajduje zastosowania również niniejsza zasada.*

**I.Z.1.20.** zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

*Komentarz Spółki: Spółka nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo i zamieszczania nagrań na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu oraz wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy do uchwał są niezwłocznie publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej. Dane te nie są usuwane ze strony internetowej.*

**I.Z.2.** Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

*Komentarz Spółki: Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w zasadzie I.Z.1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą swojej działalności. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.*

## **II. Zarząd i Rada Nadzorcza**

### **Zasady szczegółowe**

**II.Z.1.** Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

*Komentarz Spółki: Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez Zarząd w sposób kolegialny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Z uwagi na szeroki wachlarz odpowiedzialności każdego z członków Zarządu zarówno w całej Grupie Kapitałowej jak i w ramach poszczególnych spółek z Grupy nie jest możliwe jednoznaczne określenie i przypisanie do danego członka Zarządu odrębnych zadań i odpowiedzialności.*

**II.Z.2.** Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

*Komentarz Spółki: Spółka nie widzi potrzeby, by kwestia zasiadania członków Zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza Grupy Kapitałowej Spółki wymagała zgody Rady Nadzorczej.*

## **III. Systemy i funkcje wewnętrzne**

### **Rekomendacje**

**III.R.1.** Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

*Komentarz spółki: Wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar/rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.*

### Zasady szczegółowe

**III.Z.1.** Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

*Komentarz Spółki: W Spółce nie zostały wdrożone scentralizowane, formalne systemy zarządzania ryzykiem oraz compliance. Niemniej jednak w Spółce stosowany jest szereg procedur i procesów wewnętrznych w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym i finansowym. Działania te zapewniają skuteczną identyfikację i monitorowanie różnego rodzaju ryzyk oraz przewidują działania, które należy podjąć w przypadku zmaterializowania się danego ryzyka. Zarząd na bieżąco weryfikuje prawidłowość funkcjonowania procesów wewnętrznych w zakresie zarządzania ryzykiem oraz zgodności prowadzonej działalności z regulacjami i w razie potrzeby podejmuje niezbędne działania.*

**III.Z.2.** Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

*Komentarz Spółki: W związku z brakiem scentralizowanych, formalnych systemów zarządzania ryzykiem oraz compliance, za zarządzanie ryzykiem w poszczególnych obszarach działalności Spółki oraz za zgodność prowadzonych działań w danym obszarze z regulacjami odpowiada Zarząd Spółki.*

**III.Z.3.** W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

*Komentarz Spółki: W Spółce nie ma osób odpowiedzialnych za audyt wewnętrzny, więc zasada nie może być stosowana.*

**III.Z.4.** Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

*Komentarz Spółki: W Spółce nie ma osoby odpowiedzialnej za audyt wewnętrzny, więc zasada nie może być stosowana.*

**III.Z.6.** W przypadku gdy w spółce nie wyodrębniono organizacyjnie funkcji audytu wewnętrznego, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcję komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba dokonania takiego wydzielenia.

*Komentarz Spółki: Spółka rozważa wyodrębnienie funkcji audytu wewnętrznego, jednak zasada nie jest stosowana.*

## IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

### Rekomendacje

**IV.R.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

*Komentarz spółki: Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej: - transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.*

### Zasady szczegółowe

**IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

*Komentarz Spółki: Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej:- transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego walnego zgromadzenia. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.*

**IV.Z.3.** Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

*Komentarz Spółki: W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.*

*Spółka może dopuścić do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia przedstawicieli mediów oraz innych gości Spółki - jednakże pozostawia to w swojej gestii.*

**IV.Z.9.** Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaze uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

*Komentarz Spółki: Spółka dołoży wszelkich starań, aby w uzasadnionych przypadkach projekty uchwał Walnego Zgromadzenia zawierały uzasadnienie. Jakkolwiek może nie być to możliwe, np. w przypadku, gdy sprawa zostanie wprowadzona do porządku Walnego Zgromadzenia przez akcjonariusza, który przekazał projekt uchwały bez uzasadnienia Zarząd Spółki może nie być w stanie przekazać uzasadnienia, którego nie będzie znał. Wobec powyższego Spółka nie może zagwarantować, że zasada będzie zawsze stosowana.*

**IV.Z.12.** Zarząd powinien prezentować uczestnikom zwyczajnego walnego zgromadzenia wyniki finansowe spółki oraz inne istotne informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym podlegającym zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie.

*Komentarz Spółki: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółka przygotowuje sprawozdania finansowe zawierające istotne według Zarządu informacje. Dokumenty te są upublicznione (m.in. na stronie internetowej Spółki) i uczestnicy Walnego Zgromadzenia mogą się z nimi zapoznać. Ponadto pojęcie „inne istotne informacje” jest pojęciem nieostrym, by zadeklarować stosowanie tej zasady.*

**IV.Z.16.** Dzień dywidendy oraz terminy wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby okres przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga uzasadnienia.

*Komentarz Spółki: Spełnienie tej zasady jest uzależnione od kondycji i sytuacji finansowej Spółki, zatem Spółka nie może zadeklarować stosowanie zawsze tej zasady.*

## V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Zasady szczegółowe

**V.Z.6.** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.

Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

*Komentarz Spółki: Wewnętrzne regulacje działające w Spółce do tej pory nie odnosiły się do niniejszej kwestii. Spółka obecnie analizuje sprawę pod kątem ewentualnego wprowadzenia odpowiednich zapisów do Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu, będących odzwierciedleniem przepisów ustawowych.*

## **VI. Wynagrodzenia**

### **Rekomendacje**

**VI.R.1.** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

*Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracowała zasad jej ustalania m.in. z uwagi na swoją mało rozbudowaną strukturę organizacyjną. Konieczność bycia elastycznym w przypadku zatrudniania nowych pracowników powoduje, że wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie. Wynagrodzenia członków organów zarządzających ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza kierując się najlepszą wiedzą i wolą.*

**VI.R.2.** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

*Komentarz spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń, więc zasada nie może być stosowana.*

### **Zasady szczegółowe**

**VI.Z.1.** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Komentarz Spółki: W Spółce nie ma aktualnie wdrożonych programów motywacyjnych dla członków zarządu i kluczowych menadżerów.*

**VI.Z.2.** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

*Komentarz Spółki: Spółka nie przewidziała w ramach systemu wynagrodzeń dla członków organów i kluczowych menedżerów programów motywacyjnych opartych na instrumentach powiązanych z akcjami spółki.*

**VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

*Komentarz Spółki: Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń, więc zasada nie może być stosowana. Niemniej jednak, zgodnie z obowiązującym prawem, w sprawozdaniu z działalności, Spółka prezentuje informacje dotyczące wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej.*



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

W roku 2018 księgi rachunkowe Spółki prowadzone były w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Członka Zarządu / Dyrektora Finansowego Spółki.

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

W 2018 roku działał Komitet Audytu, którego rolą jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem oraz innymi zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

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.

#### 4.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA
<b>Stan na dzień 31.12.2018</b>				
Rafał Jerzy	27 718 547	36,78	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	24,08	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	14,29	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Nationale-Nederlanden Towarzystwo Emerytalne S.A (przez zarządzane fundusze Nationale - Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dowolny Fundusz Emerytalny	4 000 000	5,31	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	14,23	10 724 109	14,23

\*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu 2017 r. 82.939 akcji Spółki, w związku z czym przekroczyła 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po dokonaniu transakcji, której dotyczy zawiadomienie, Akcjonariusz posiada 7.548.166 akcji Spółki, stanowiących 10.02% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 7.548.166 głosów, co stanowi 10.02% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Od dnia od dnia 31.12.2017 r. do dnia 31.12.2018 r. struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2019 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 16.04.2019 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

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

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

#### **4.5. 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.

#### **4.6. 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.

#### **4.7. 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. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

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.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, a nie zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,

- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika 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, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości 1/2 części kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje Zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie. Uchwałą z dnia 30.06.2017 r. Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmiany Statutu upoważniając Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze jednego lub kilku podwyższeń o kwotę nie większą niż 14.130.549,00 PLN (kapitał docelowy) poprzez emisję nie więcej niż 56.522.196 akcji zwykłych na okaziciela kolejnych serii na następujących zasadach:

- 1) upoważnienie zostało udzielone na okres do dnia 30.06.2020 roku,
- 2) uchwała Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga jednogłośnej zgody Rady Nadzorczej,
- 3) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte zarówno w zamian za wkład pieniężny jak i niepieniężny, przy czym wydanie akcji w zamian za wkład niepieniężny wymaga jednogłośnej zgody Rady Nadzorczej,
- 4) za jednogłówną zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego,

- 5) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach upoważnienia nie może nastąpić ze środków własnych Spółki,
- 6) Zarząd nie może wydawać akcji uprzywilejowanych lub przyznawać akcjonariuszowi osobistych uprawnień, o których mowa w art. 354 k.s.h.,
- 7) uchwała Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego,
- 8) w przypadku podwyższenia kapitału z pozbawieniem akcjonariuszy prawa poboru, cena emisyjna akcji nie może być ustalona poniżej wartości księgowej przypadającej na jedną akcję, która została podana w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym raporcie okresowym kwartalnym lub półrocznym dla danych skonsolidowanych za okres bezpośrednio poprzedzający datę emisji.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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,
- podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu straty,
- 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.

#### **4.10. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2018 roku**

##### **Zarząd**

Na dzień 31.12.2018 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2018 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

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

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

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

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

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| – Jerzy Nadarzewski  | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| – Beata Jerzy        | Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| – Mirosław Babiacyk  | Członek Rady Nadzorczej                   |
| – Andrzej Paczuski   | Członek Rady Nadzorczej                   |
| – Robert Dziubłowski | Członek Rady Nadzorczej                   |

Od 01.01.2018 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej zmieniał się w następujący sposób:

- w dniu 28.12.2018 r. Pan Piotr Kamiński złożył rezygnację z dniem 31.12.2018 r. z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 11.01.2019 r. Pan Robert Dziubłowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- w dniu 12.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 17 ust 3 Statutu Spółki powołała do Rady Nadzorczej Pana Pawła Jackowskiego,
- w dniu 12.02.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała także wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pana Mirosława Babiacyka.

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 osób. Taki wybór nowego członka Rady wymaga zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności nadzorczych,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu,



2. Do zadań Komitetu Audytu należy, poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa, należy w szczególności:
- 1) monitorowanie:
    - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
    - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
    - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
  - 2) kontrolowanie i monitorowanie pracy, w tym niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
  - 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania i jego przebiegu;
  - 4) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
  - 5) opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską usług dodatkowych, które nie są badaniem;
  - 6) zatwierdzanie usług świadczonych przez audytora;
  - 7) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich (o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia 537/2014), zgodnie z przyjętymi politykami wyboru;
  - 8) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę (polityki rachunkowości, standardy raportowania finansowego, kryteria konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki w grupie kapitałowej);
  - 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce;
  - 10) przegląd systemu kontroli wewnętrznej, w tym mechanizmów kontroli: finansowej, operacyjnej, zgodności z obowiązującymi przepisami, oceny ryzyka;
  - 11) analiza raportów i spostrzeżeń audytora wewnętrznego Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia, łącznie z badaniem stopnia niezależności audytora wewnętrznego oraz opiniowaniem zamiarów zarządu w sprawie zatrudnienia i zwolnienia osoby kierującej komórką odpowiedzialną za audyt wewnętrzny;
  - 12) ocena (raz w roku) i bieżące monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance pod kątem zapewnienia, że główne ryzyka (w tym związane z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa i regulacji) są prawidłowo identyfikowane, zarządzane i ujawniane;
  - 13) ocena adekwatności prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
  - 14) ocena dostosowania Spółki do spostrzeżeń, stanowisk i decyzji, kierowanych do Spółki ze strony Komisji Nadzoru Finansowego bądź innych podmiotów, które prowadzą nadzór nad działalnością prowadzoną przez Spółkę.
3. Rada Nadzorcza może powierzyć Komitetowi Audytu wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania innych, niż określone w ust. 1 i 2, czynności nadzorczych.

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 16.04.2019 r. przedstawiał się następująco:

- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| – Paweł Jackowski   | Przewodniczący Komitetu Audytu |
| – Mirosław Babaczyk | Członek Komitetu Audytu        |
| – Andrzej Paczuski  | Członek Komitetu Audytu        |

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Paweł Jackowski oraz Andrzej Paczuski.



Panowie Paweł Jackowski oraz Andrzej Paczuski posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Pan Paweł Jackowski wiedzę tą nabył w trakcie ponad 25-letniej pracy na rynku kapitałowym, finansowym i w zarządzaniu aktywami. Pracował jako makler obsługujący klientów, następnie koncentrował się bezpośrednio na inwestycjach, najpierw jako dealer w domu maklerskim, trader akcji, następnie zarządzający funduszami oraz wicedyrektor oraz dyrektor w departamentach zarządzania aktywami. Wielokrotnie występował jako prelegent konferencji tematycznych oraz ekspert w mediach branżowych.

Pan Andrzej Paczuski wiedzę tą nabył jako absolwent Wydziału Prawa i Administracji oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, a także jako licencjonowany doradca podatkowy. W 2003 roku Andrzej Paczuski uzyskał tytuł Executive MBA na Uniwersytecie Illinois. Ukończył kurs dla doradców inwestycyjnych. Przez ponad 10 lat pracował w zespole doradztwa podatkowego PwC. Od 2006 roku Obecnie jest partnerem zarządzającym w Kancelarii Paczuski Taudul.

Członkiem Komitetu Audytu posiadającą wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent posiada Pan Mirosław Babiaczyk. Wiedzę tą nabył w okresie pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej w spółce dominującej GK Immobile S.A. (od 2013 roku).

Firma audytorska badająca sprawozdania finansowe Spółki oraz podmioty powiązane z tą firmą audytorską świadczyły w 2018 roku na rzecz Spółki dozwolone usługi niebędące badaniem. Usługi te związane były z weryfikacją pakietów konsolidacyjnych.

Jednym z zadań Rady Nadzorczej jest wybór firmy audytorskiej dokonującej badania sprawozdań finansowych Spółki. Wybór ten dokonywany jest w oparciu o Politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania, której podstawowe założenia zostały przedstawione poniżej.

Zgodnie ze Statutem Spółki, wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- a) cena zaproponowana przez firmę audytorską;
- b) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- c) dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy Kapitałowej profilu działalności;
- d) dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- e) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie Kapitałowej badanie;
- f) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych, takich jak wycena rezerw aktuarialnych, wycena instrumentów pochodnych, analiza zagadnień podatkowych, projekty partnerstwa publiczno-prywatnego;
- g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- h) reputację firmy audytorskiej na rynkach finansowych;
- i) potwierdzenie niezależności firmy audytorskiej już na etapie procedury wyboru, potwierdzenie to powinno dotyczyć zarówno Spółki, jak i Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z wprowadzoną w Spółce Polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem – Komitet Audytu jest obowiązany do wyrażenia zgody na zawarcie umowy na takie usługi po uprzedniej analizie zagrożeń i zabezpieczeń należności, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 roku.

Za dozwolone usługi niebędące badaniem świadczonym przez firmy audytorskie zgodnie z Polityką uznawane są:

- a) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej lub usługi wydawania listów poświadczających, jeśli są wykonywane w związku z prospektem emisyjnym Spółki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- b) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym Spółki;
- c) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29.04.2004 r.;
- d) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- e) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- f) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- g) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
- h) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla Rady Nadzorczej Spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego (w tym przeglądy sprawozdań) i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków

Badanie sprawozdania za 2018 rok przeprowadzane zostało przez firmę audytorską na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 19.06.2017 roku o wyrażeniu zgody na zawarcie aneksu do umowy z biegłym rewidentem w celu umożliwienia umożliwieniu biegłemu rewidentowi przeprowadzenia badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Spółki za rok 2018, jak również do innych badań lub przeglądów, które przepisami powszechnie obowiązującymi są wymagane dla spółek publicznych.

Wybór firmy audytorskiej nastąpił w 2016 roku zgodnie z art. 66 ust 4 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości oraz zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Z uwagi na fakt, że wybór ten został dokonany przed ukonstytuowaniem się w dniu 08.09.2017 r. Komitetu Audytu nie miał on możliwości przedstawienia swojej rekomendacji. Wybór tego audytora dokonany został po przeprowadzeniu analizy ofert zgłoszonych przez kilka renomowanych kancelarii biegłych rewidentów.

W 2018 roku Komitet Audytu odbył 3 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania rocznego za 2017 rok i półrocznego za 2018 rok. Przed publikacją niniejszego sprawozdania odbyło się również posiedzenie Komitetu związane z monitorowaniem przygotowania sprawozdania finansowego za 2018 rok.

#### **4.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki**

Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonych funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. W opinii Spółki kryteria te zapewniają efektywną realizację strategii, a w konsekwencji rozwój spółki i korzyści dla akcjonariuszy. Spółka nie widzi uzasadnienia dla konieczności opracowania i stosowania polityki różnorodności w stosunku do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 36.1 Sprawy sądowe.

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

### **6.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2018 roku**

- W dniu 10.05.2018 r. Zarząd Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął decyzję w sprawie nieprowadzenia dalszych rozmów z Zarządem spółki pod firmą: Zakład Budowy Maszyn "ZREMB-CHOJNICE" S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Chojnicach (dalej zwana także „ZREMB”) w sprawie objęcia akcji nowej emisji w spółce Zakład Budowy Maszyn „ZREMB-CHOJNICE” S.A. w restrukturyzacji. W związku z upływem z dniem 21.12.2017 r. terminu ważności oferty, o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 52/2017 z dnia 18.12.2017 r. oraz brakiem porozumienia z Zarządem ZREMB w zakresie możliwości objęcia przez Spółkę akcji nowej emisji, Zarząd Spółki, mając na względzie, że planowana transakcja nie doprowadzi do osiągnięcia zakładanych celów biznesowych, postanowił nie podejmować dalszych rozmów z Zarządem ZREMB dotyczących objęcia akcji nowej emisji w ZREMB.
- W dniu 14.05.2018 r. do Spółki wpłynęła informacja od pełnomocnika Spółki o braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie zawartej przez Spółkę w dniu 26.01.2017 r. przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji w spółce pod firmą "Strandhalle" S.A., z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z otrzymaną przez Spółkę informacją nie jest możliwe wykonanie postanowień wyżej wymienionej umowy albowiem w spółce "Strandhalle" S.A. doszło do zmiany właściciela akcji, które były przedmiotem umowy. Nowy właściciel akcji "Strandhalle" S.A. nie jest związany ze Spółką umową sprzedaży akcji w "Strandhalle S.A. Powyższa informacja nie ma żadnych skutków finansowych dla Spółki.
- W dniu 28.06.2018 roku Spółka sprzedała posiadane udziały w spółkach MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz HALIFAX P Sp. z o.o. za łączną kwotę 21,0 mln PLN.  
Spółka Halifax P Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynków składających się na Stocznia "Pomerania" w Szczecinie. Z kolei Makrum Pomerania Sp. z o.o. jest podmiotem zarządzającym Stocznia "Pomerania" w Szczecinie w oparciu o umowę dzierżawy z Halifax P Sp. z o.o. Spółka podjęła decyzję o sprzedaży udziałów w wyżej wymienionych spółkach, albowiem Spółka nie wiązała z nimi swoich planów inwestycyjnych i rozwoju Spółki oraz było to zgodne ze strategią Grupy.

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

- W dniu 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.  
Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.12.2022 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.
- Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierza osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (dalej WZA) spółki ATREM S.A., z

uwzględnieniem utraty uprzywilejowania przez nabyte w Wezwaniu Akcje Imienne, tj. nie mniej niż łącznie 6.091.852 Akcji, uprawniających łącznie do 6.091.852 głosów na WZA, w tym 4.655.600 Akcji Imiennych uprawniających do 4.655.600 głosów na WZA i 1.436.252 Akcji na Okaziciela uprawniających do 1.436.252 głosów na WZA i nie więcej niż łącznie 7.339.580 Akcji, uprawniających łącznie do 7.339.580 głosów na WZA, w tym 2.765.101 Akcji Imiennych, uprawniających do 2.765.101 głosów na WZA i 4.574.479 Akcji na Okaziciela, uprawniających do 4.574.479 głosów na WZA. Ogłoszenie nastąpiło na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.). Cena nabycia akcji w wezwaniu ustalona została na 2,07 zł za akcję na okaziciela oraz 3,95 zł za akcję imienną. W celu zabezpieczenia płatności ceny nabycia akcji, Santander Bank Polska S.A. wystawił na zlecenie Spółki gwarancję płatności w wysokości 17 mln PLN. Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostanie pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN lub z realizacji płatności z gwarancji. Wezwanie zostało ogłoszone pod warunkiem uzyskania przez Spółkę od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę bezpośredniej kontroli nad ATREM S.A. w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 798 ze zm.) albo wpływu – po złożeniu wniosku do Prezesa UOKiK – terminu wskazanego w w/w ustawie w jakim Prezes UOKiK powinien wydać w/w decyzję.

W dniu 09.04.2019 r., Spółka ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. - Santander Biuro Maklerskie informację o przedłużeniu wezwania na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A. do dnia 29 kwietnia 2019 r., w związku z nieziszczeniem się warunku prawnego nabycia Akcji określonego w pkt. 29 Wezwania, w terminie pierwotnie przewidzianym przez Spółkę oraz o zmianie ceny akcji na okaziciela z dotychczasowej 2,07 PLN na 2,32 PLN.

W dniu 15.04.2019 r. Spółka otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu jednego z warunków wezwania na zapisywanie się na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A. ogłoszonego w dniu 11.02.2019 r., tj. o uzyskaniu decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w której wyrażono zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę kontroli nad ATREM S.A. z siedzibą w Złotnikach.

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii F, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1 mln PLN każda, o łącznej wartości 3 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 20.06.2020 roku.

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

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii G, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 1 mln PLN każda, o łącznej wartości 3 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2020 roku.

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

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 2 obligacje imienne serii H, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2022 roku.

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

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii I, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33

ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2023 roku.

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

## **7. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania**

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

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiaczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Stajnia Marcelowo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- PROJPRZEM MAKRUM S.A. – Bydgoszcz (85-029), ul. Bernardyńska 13 (65,73% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A. i jej spółki zależne),
- PROMStahl GmbH – Ronnenberger Str. 20, D-30989 Gehrden, Niemcy (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Polska Sp. z o.o. – Koronowo (86-010), ul. Szosa Kotomińska 35 (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM MAKRUM S.A.),
- PROMStahl PTY Ltd. – 31 Boshammer Street, Rangeville QLD 4350, Australia (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM MAKRUM S.A.),
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-029), ul. Bernardyńska 13 (100% w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM MAKRUM S.A.),
- PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi – Çamçeşme Mah. Tevfik Ileri Cad. No: 193/1 – Pendik / Stambuł, Turcja (100% w kapitale zakładowym ma PROMStahl GmbH) – spółka w likwidacji,
- MODULO Parking Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma PROMStahl Polska Sp. z o.o.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- IFP TRANSYLVANIA S.R.L. – București Sectorul 1, Strada Nicolae Iorga nr 8-10, Rumunia (20% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A., 40% udziałów w kapitale zakładowym ma PROJPRZEM MAKRUM S.A., 40% udziałów w kapitale zakładowym ma FOCUS Hotels S.A.) – spółka w likwidacji,
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),

- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 4 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100 % udziałów ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Spółka z o.o.) – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATILA Sp. z o.o.) – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI 7 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99 % udziałów ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów 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.),
- 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 (85-719), ul. Fordońska 40 (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- GKI Development GmbH – Berlin (10719), Uhlandstraße 158, Niemcy (spółka w organizacji, 100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

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

## **7.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania**

W roku 2018 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne, co zostało opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 5 Inwestycje Spółki.

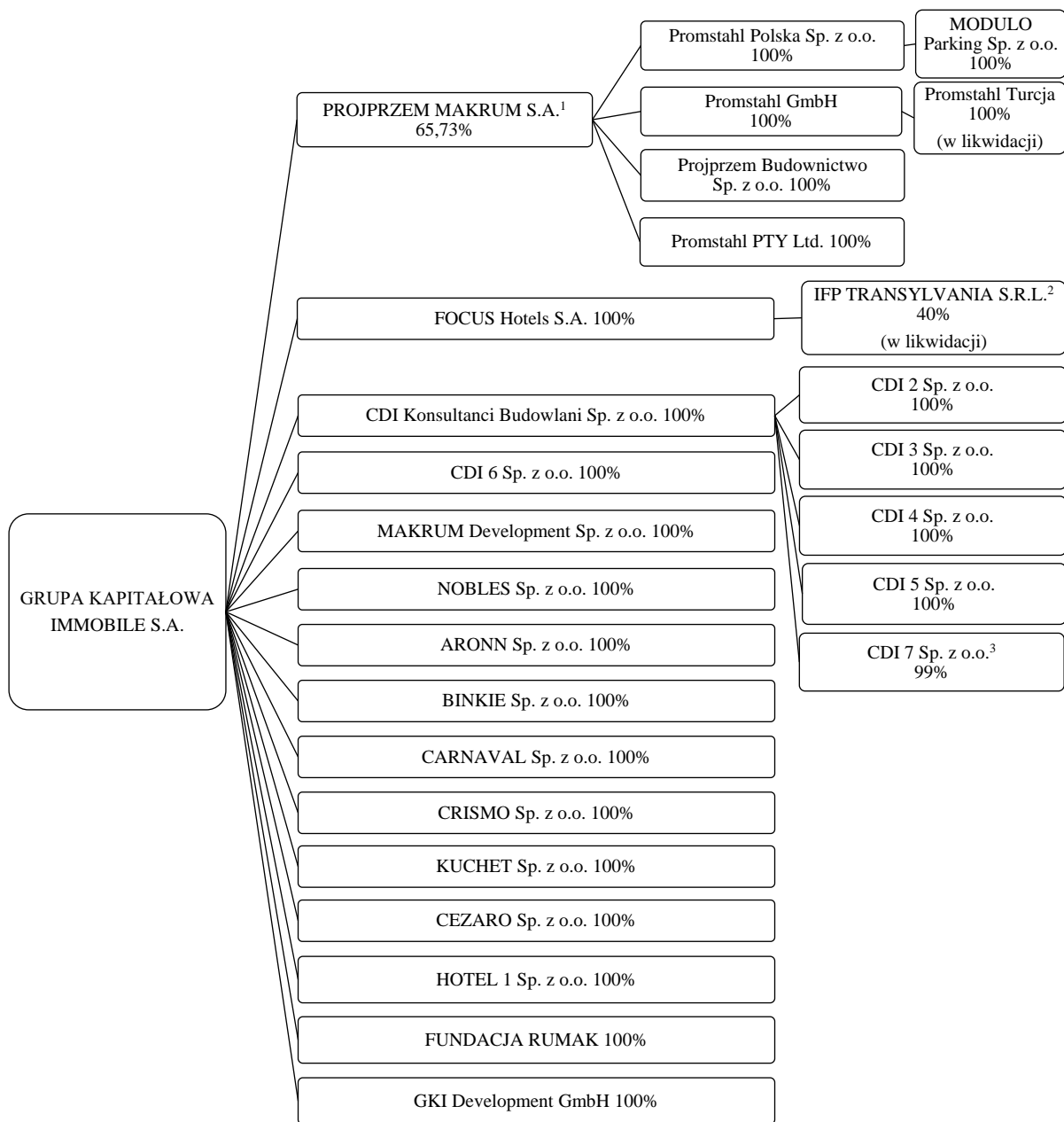
Spółka nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwałe.

W grudniu 2018 roku w wyniku transakcji na rynku regulowanym Spółka nabyła 465.000 akcji spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. za łączną kwotę 10,7 mln PLN. Transakcja ta w związku z nabyciem akcji od spółki zależnej nie spowodowała zwiększenia ogólnego zaangażowania w PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

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



<sup>1</sup> Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 2.383.484 sztuk akcji, tj. 39,84% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.215.118 sztuk akcji, tj. 20,31% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

<sup>2</sup> Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 100% w spółce IFP TRANSYLVANIA S.R.L.:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 20% udziałów,
- FOCUS Hotels S.A. – 40% udziałów,
- PROJPRZEM MAKRUM S.A. – 40% udziałów.

<sup>3</sup> Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

## 8. 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.

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

W 2018 roku spółka nie zawarła żadnej umowy kredytowej.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2018 ROKU					
Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2018	Termin spłaty	Oprocentowanie
FOCUS Hotels S.A.	2018-01-11	100	105	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2018-01-30	60	0,	2018-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	2018-04-20	139	144	2019-12-31	WIBOR1M+3%
HALIFAX P Sp. z o.o.	2018-04-20	3 000	0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
HALIFAX P Sp. z o.o.	2018-04-23	2 000	0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
HALIFAX P Sp. z o.o.	2018-04-24	2 120	0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-04-24	400	0	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	2018-04-24	800	842	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	2018-05-09	760	798	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-05-18	1 000	0	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-06-07	750	0	2019-12-31	WIBOR1M+6%
CDI KB Sp. z o.o.	2018-07-06	730	0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-10-08	1 000	763	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-10-12	1 010	1 021	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	2018-12-13	2 000	0	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-12-13	1 000	1 004	2019-12-31	WIBOR1M+6%
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2018-12-14	500	502	2019-12-31	WIBOR1M+6%
<b>RAZEM</b>		<b>17 369</b>	<b>5 177</b>		

W 2018 roku Spółka nie wypowiedziała żadnych umów kredytów ani pożyczek.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2018 ROKU						
Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Do wypłaty na dzień 31.12.2018	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2018	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI KB Sp. z o.o.	2018-01-11	1 226		0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2018-02-07	565		262	2019-12-31	WIBOR1M+3%



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
(w tysiącach PLN)

CDI 4 Sp. z o.o.	2018-04-23	19		0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
IFP TRANSYLVANIA S.R.L.*	2018-05-07	37		0	2019-02-19	0%
CDI KB Sp. z o.o.	2018-06-07	300		0	2019-12-31	WIBOR1M+6,5%
CDI 5 Sp. z o.o.	2018-06-12	150		0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2018-06-12	90		90	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2018-06-15	40		41	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	2018-07-04	3 135		2 256	2024-09-30	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2018-07-05	895		895	2019-12-31	WIBOR1M+3%
HOTEL 1 Sp. z o.o.	2018-07-05	743		756	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2018-07-25	6		6	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 6 Sp. z o.o.	2018-08-06	2 455		2 491	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	2018-08-10	6		6	2024-09-30	WIBOR1M+3%
CDI 5 Sp. z o.o.	2018-08-20	16 650	2 252	14 551	2024-09-30	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2018-09-28	695		0	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 6 Sp. z o.o.	2018-10-12	1 630		1 647	2019-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2018-10-25	1 400		1 400	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 6 Sp. z o.o.	2018-11-06	466	365	102	2019-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 4 Sp. z o.o.	2018-11-21	15		15	2019-12-31	WIBOR1M+3%
RAZEM		30 523	2 617	24 518		

\* Pożyczka objęta odpisem aktualizującym.

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

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku

Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
FOCUS Hotels S.A.	ENEA S.A.	300	2019-12-31

Spółka w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku:

- nie otrzymała żadnych poręczeń,
- nie udzieliła ani nie otrzymała żadnych gwarancji.

W dniu 30.01.2018 roku spółka zależna MAKRUM Development Sp. z o.o. przystąpiła do długu Spółki w Pekao Banku Hipotecznym S.A.

Beneficjent	Przystępujący do długu	Wartość kredytu na dzień 31.12.2018 r.	Termin spłaty kredytu
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	MAKRUM Development Sp. z o.o.	2 536	2029-10-17

## 12. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 16.04.2019 r.

- W dniu 01.08.2018 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii B, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 EUR każda, o łącznej wartości 300.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33

ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 31.12.2019 r.

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

– W dniu 08.10.2018 roku Spółka wyemitowała:

- 5 obligacji imiennych serii C, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 EUR każda, o łącznej wartości 50.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
- 10 obligacji imiennych serii D, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 USD każda, o łącznej wartości 100.000 USD. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
- 4 obligacje imienne serii E, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 300.000 PLN każda, o łącznej wartości 1.200.000 PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 6% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.

Wpływy z emisji obligacji serii C, D oraz E Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2018.

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

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

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółek zależnych zmianie uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W 2018 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytów długoterminowych.

W 2018 roku znaczący wpływ na cash flow Spółki miały wpływy ze sprzedaży udziałów w podmiotach zależnych (w szczególności ze sprzedaży udziałów w Halifax P Sp. z o.o. oraz MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.).

Bieżące wpływy w roku 2019 i latach następnych do Spółki związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Istotne znaczenie dla zarządzania zasobami finansowymi będą mieć:

- wpływy i spłaty z tyt. zaciągniętych przez Spółkę kredytów inwestycyjnych,
- wpływy i wydatki związane ze spłatą jak i zaciąganiem pożyczek i innych instrumentów finansowych od podmiotów zależnych.

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

## **15. 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 2019 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- rozliczeniu wezwania na zapisywanie się na sprzedaż akcji ATREM S.A.;
- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym),
  - Rozwój działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym oraz komercyjnym prowadzonej przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. i jej podmioty zależne,
  - Rozwój działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PROJPRZEM MAKRUM S.A. i jej podmioty zależne, rozwój własnych produktów oraz ewentualne przejęcia kapitałowe podmiotów komplementarnych,
  - Rozwój sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A.;
- ewentualnych inwestycjach w przejęcie innych podmiotów.

Spółka nie planuje znaczących inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza pozyskać z:

- środków pozyskanych ze sprzedaży udziałów w spółkach zależnych,
- spłaty pożyczek udzielonych do MAKRUM Development Sp. z o.o. i innych podmiotów zależnych,
- kredytów bankowych,
- emisji papierów dłużnych – obligacji.

Spółka rozważa także możliwość 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.

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A. w roku 2018 istotny wpływ miała sprzedaż udziałów w spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz Halifax P Sp. z o.o., co wpłynęło na spadek przychodów z ich dzierżawy, ale również na osiągnięty zysk w okresie objętym sprawozdaniem. W wyniku tych transakcji oraz odwrócenia odpisów utworzonych w 2017 roku na udziałach Makrum Pomerania w kwocie 1,3 mln PLN Spółka odnotowała zysk ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 1,5 mln PLN.

## 17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

### 17.1. Czynniki zewnętrzne

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

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

### 17.2. Czynniki wewnętrzne

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

- zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, sprzedaż lub nabycie udziałów w spółkach zależnych, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogące wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A., w tym poprzez:
  - usługi doradcze i holdingowe,
  - reorganizację działów administracyjnych, księgowych i innych wspierających działalność operacyjną,
  - racjonalne udzielanie poręczeń, itp.
- możliwość pozyskania środków finansowych umożliwiających ewentualne kolejne przejęcia spółek.

### 17.3. Dywidenda

W 2018 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,07 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 5.275.405,24 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 07.09.2018 r., natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 21.09.2018 r.

W roku 2017 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,06 PLN na akcję, tj. w łącznej kwocie 4.521.775,92 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 31.08.2017 r., natomiast termin wypłaty ustalono na dzień 30.09.2017 r.

W roku 2016 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 0,05 PLN na akcję, w łącznej kwocie 3.643.147 PLN. Dniem nabycia prawa do dywidendy był 22.08.2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 12.09.2016 r.

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

W 2018 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. W pkt. 4.10 niniejszego sprawozdania opisano zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.

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

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

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

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

## **19. 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 2018 roku nie zawarła takich umów.

## **20. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami**

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
- 2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;

- 3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu; zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 37.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2017	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2018
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	n/d
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	27 718 547	-----	-----	27 718 547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	-----	-----	4 000 000
Piotr Fortuna	17 000	10 975	-----	27 975

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.

### AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

W posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie ma żadnych akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A.

## 22. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 16.04.2019 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

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.

## 23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

## 24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na podstawie umowy z dnia 18.07.2016 r. Umowa została zawarta na przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31.12.2016 r., rok kończący się 31.12.2017 r. i rok kończący się 31.12.2018 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2016 r., okres 6 m-cy kończący się 30.06.2017 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2018 r. Spółka korzystała z usług wybranej firmy audytorskiej od 2014 roku w zakresie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31.12.2014 r. i rok kończący się 31.12.2015 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2014 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2015 r.

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

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

Na podstawie oświadczenia otrzymanego od Rady Nadzorczej Zarząd Spółki informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Spółka nie spełnia kryteriów określonych w art. 49b ust.1 Ustawy o rachunkowości, w związku z czym odstępuje od sporządzenia oświadczenia na temat informacji niefinansowych.

Bydgoszcz, dn. 16 kwietnia 2019 roku

Podpisy Zarządu:

---

Członek Zarządu  
Piotr Fortuna

---

Wiceprezes Zarządu  
Sławomir Winiecki

---

Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy