



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

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

24 kwietnia 2018 roku

Spis treści

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2017 rok	4
1.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	4
1.2.	Wyniki finansowe	5
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona	10
3.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	11
3.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego	11
3.2.	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	16
3.3.	Akcjonariat Spółki	17
3.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	17
3.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	17
3.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	17
3.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	18
3.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	19
3.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	20
3.10.	Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki	21
3.11.	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki	24
3.12.	Opis polityk stosowanych przez jednostkę w odniesieniu do zagadnień społecznych, pracowniczych, środowiska naturalnego, poszanowania praw człowieka oraz przeciwdziałania korupcji, a także opis rezultatów stosowania tych polityk	24
3.13.	Opis procedur należytej staranności – jeżeli jednostka je stosuje w ramach polityk, o których mowa w pkt 3.12.....	24
4.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	24
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	25
5.1.	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2017 roku	25
5.2.	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym	26
6.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	26
6.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką	26
6.2.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	28
7.	Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	30
8.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	30
9.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	30

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeni i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	32
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 24.04.2018 r.	32
12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	32
13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	33
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	33
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu	34
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	34
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	34
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	35
16.3. Ważniejsze osiągnięcia w zakresie badań i rozwoju.....	35
16.4. Dywidenda	35
16.5. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	35
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	36
18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.....	36
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.....	37
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	37
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 24.04.2018 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	38
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	38
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	38

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych za 2017 rok

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN	
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	7 427	7 391
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 551	(1 925)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 711	(10 487)
Zysk (strata) netto	26 184	(9 753)
Zysk na akcję (PLN)	0,35	(0,13)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,35	(0,13)
Rachunek przepływów pieniężnych		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 350)	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 881	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 725	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(744)	717

	2017-12-31	2016-12-31
	tys. PLN	
Bilans		
Aktywa	213 563	181 334
Zobowiązania długoterminowe	8 050	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe	34 316	32 027
Kapitał własny	171 197	147 987

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 31.12.2017 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 2017 roku
(w tysiącach PLN)

SEGMENTY OPERACYJNE	NAJEM AKTYWÓW	USŁUGI HOLDINGOWE	POZOSTAŁE	OGÓLEM
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	3 116	4 031	280	7 427
Wynik operacyjny segmentu	180	914	33	1 127
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	454	118	-	572
Aktywa segmentu sprawozdawczego	5 627	1 246	4 699	11 572
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>				
Przychody przypisane do segmentów	4 863	2 345	184	7 391
Wynik operacyjny segmentu	1 021	378	(23)	1 376
<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	572	145	-	717
Aktywa segmentu sprawozdawczego	3 826	1 015	4 362	9 203

W 2017 oraz 2016 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 2017 oraz w roku 2016.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA (WARIANT KALKULACYJNY)

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	7 427	7 391
Przychody ze sprzedaży usług	7 305	7 207
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	122	184
Koszt własny sprzedaży	6 300	6 016
Koszt sprzedanych usług	6 208	5 809
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	92	207
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 127	1 375
Koszty ogólnego zarządu	3 117	3 822
Pozostałe przychody operacyjne	5 022	672
Pozostałe koszty operacyjne	1 516	150
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	28 035	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 551	(1 925)
Przychody finansowe	4 482	1 874
Koszty finansowe	2 322	10 436
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 711	(10 487)
Podatek dochodowy	5 527	(734)
Zysk (strata) netto	26 184	(9 753)

Przychody Spółki w 2017 roku w porównaniu do 2016 roku utrzymały się na zbliżonym poziomie, pomimo sprzedaży w III kwartale 2016 roku wiertarko frezarki CNC do podmiotu leasingującego (przychody z najmu maszyny do spółki zależnej GK IMMOBILE S.A. przestała osiągać w czerwcu 2016 r.). Jest to wynik wzrostu o 72% przychodów z tyt. świadczonych usług holdingowych.

Koszty ogólnego Zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 3,1 mln PLN i były niższe w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 0,7 mln PLN. Zmniejszenie ich wartości wynika z niższych kosztów związanych z przejęciem spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w 2017 roku wyniosła 5,0 mln PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 1,5 mln PLN.

GK IMMOBILE S.A. osiągnęła zysk z działalności operacyjnej na poziomie 29,6 mln PLN, na co wpływ miała sprzedaż w marcu br. spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Przychody finansowe za 2017 rok wyniosły 4,5 mln PLN i były wyższe o 2,6 mln PLN od przychodów finansowych osiągniętych w analogicznym okresie roku 2016, głównie w wyniku zwiększenia poziomu udzielonych pożyczek.

Koszty finansowe osiągnęły poziom 2,3 mln PLN i zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 8,1 mln PLN (wynik połączenia w sierpniu 2016 roku ze spółką zależną Hotel 1 GKI Sp. z o.o., dzięki czemu zobowiązania z tytułu pożyczek wobec przejętego podmiotu przestały istnieć).

Spółka odnotowała zysk brutto na poziomie 31,7 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 26,2 mln PLN.

1.2.2 Bilans

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2017 r. zwiększyła się o 28,2 mln PLN wobec stanu na dzień 31.12.2016 r. i wyniosła 166,5 mln PLN, na co w głównej mierze wpływ miał wzrost poziomu należności z tyt. udzielonych w 2017 roku długoterminowych pożyczek spółkom zależnym – CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. – na potrzeby realizacji inwestycji budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3 oraz Etapu 1 osiedla mieszkaniowego Platanowy Park.

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016
<i>Aktywa trwałe</i>		
Aktywa niematerialne	19	22
Rzeczowe aktywa trwałe	1 284	1 322
Nieruchomości inwestycyjne	4 132	2 020
Inwestycje w jednostkach zależnych	135 875	132 481
Należności i pożyczki	24 101	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 057	2 399
Aktywa trwałe	166 468	138 244

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2017 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów tys. PLN
PROJPRZEM MAKRUM S.A.*	1 918 484	32,07%	22 517
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	23 847
MAKRUM Pomerania Sp. z. o.o.	2 700	100%	0
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	580
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 038
HALIFAX P Sp. z o.o.**	22 100	100%	11 005
NOBLES Sp. z o.o.	32 000	100%	1 600
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	0
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 752
KUCHET Sp. z o.o.	5 100	100%	255

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa *IMMOBILE S.A.*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

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

*Zmiana nazwy z PROJPRZEM S.A. na PROJPRZEM MAKRUM S.A. nastąpiła w dniu 01.12.2017 roku, tj. w dniu połączenia ze spółką MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

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

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

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2017 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2016 r. o ca 7,6 mln PLN i wyniosły 47,1 mln PLN.

Powodem zmiany wartości aktywów obrotowych jest w głównej mierze:

- wzrost poziomu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o kwotę 3,6 mln PLN (rozrachunki z tyt. sprzedaży akcji i udziałów),
- wzrost wartości pożyczek per saldo o 4,5 mln PLN.

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 680	2 041
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	317	-
Pożyczki	40 896	36 445
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	139	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63	807
Aktywa obrotowe	47 095	39 529

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31.12.2017 r. Spółka nie wykazała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień 31.12.2016 r. pozycję tą stanowiła nieruchomość gruntowa Pl. Kościeleckich w Bydgoszczy. Nieruchomość została sprzedana do spółki zależnej w dniu 19.05.2017 r.

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	3 563

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na dzień 31.12.2017 roku wyniósł 171,2 mln PLN i był wyższy w stosunku do końca roku 2016 o 23,2 mln PLN, na co wpływ miał osiągnięty zysk netto oraz wypłacona dywidenda.

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Pozostałe kapitały	6 210	4 662
Zyski zatrzymane:	42 435	20 773
- zysk (strata) z lat ubiegłych	16 251	30 526
- zysk (strata) netto	26 184	(9 753)
Kapitał własny	171 197	147 987

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Wartość zobowiązań i rezerw na dzień 31.12.2017 r. zwiększyła się o ok. 9,0 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2016 roku i osiągnęła poziom 42,4 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu zobowiązań ogółem jest zaciągnięcie przez Spółkę kredytu inwestycyjnego w Banku Zachodnim WBK S.A., którego saldo na dzień 31.12.2017 roku wynosiło 7,8 mln PLN.

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6 527	-
Leasing finansowy	535	90
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	8	4
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	980	1 226
Zobowiązania długoterminowe	8 050	1 320
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 047	1 837
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31 271	29 264
Leasing finansowy	244	301
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	465	370
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	289	255
Zobowiązania krótkoterminowe	34 316	32 027
Zobowiązania razem	42 366	33 347

1.2.3 Przepływy pieniężne

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 350)	(2 197)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 881	(18 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 725	21 608
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(744)	717
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	807	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	63	807

W 2017 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 5,4 mln PLN. Osiągnięty zysk brutto (31,7 mln PLN) został skorygowany o amortyzację (razem 0,6 mln PLN), odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (2,6 mln PLN), zysk ze sprzedaży jednostek zależnych (28,0 mln PLN), zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (0,6 mln PLN), zysk z tyt. różnic kursowych i przychody z odsetek i dywidend (3,3 mln PLN) oraz koszty odsetek (1,5 mln PLN). Największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zobowiązań (0,2 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Spółka osiągnęła dodatni przepływ pieniężny w wysokości 1,9 mln PLN, na co w szczególności składały się ruchy związane z:

- pożyczkami udzielonymi i otrzymanymi spłatami pożyczek – wpływ gotówki netto 26,4 mln PLN,
- wpływami netto ze sprzedaży jednostek zależnych – wpływ netto 31,8 mln PLN.

Pomimo wydatkowania środków na spłaty kredytów i pożyczek oraz leasingu finansowego (ok. 8,5 mln PLN), a także pomimo wypłaconej dywidendy (ok. 4,5 mln PLN) na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 2,7 mln PLN. Miało to miejsce ze względu na zaciągnięcie nowych pożyczek oraz kredytu w łącznej kwocie 16,2 mln PLN.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 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 2017 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy nieznacznej poprawie w stosunku do analogicznego okresu roku 2016. Spółka nie widzi zagrożenia dla bieżącego regulowania swoich zobowiązań.

Wskaźniki rentowności uległy znaczącej poprawie, głównie w wyniku osiągniętego zysku ze sprzedaży udziałów w spółce zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

W wyniku osiągniętego zysku na działalności operacyjnej wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2017	2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	3,48%	4,08%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31.12.2017	31.12.2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,08	1,08
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	12 780	11 064
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31.12.2017	31.12.2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,38	1,36
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,38	1,35
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,20	0,18
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,25	0,22
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2017	2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	352,53%	-131,95%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	426,94%	-141,88%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	12,26%	-5,38%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	15,29%	-6,59%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2017	2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	30 122	-1 006
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	405,55%	-13,60%

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

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

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

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

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

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

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

Ryzyko zmian kursu walut

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednie ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Spółka w styczniu 2018 roku dokonała przewalutowania kredytu w CHF, którego saldo na dzień 31.12.2017 roku wynosiło 773,8 tys. CHF.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółki

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

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej i trwałości źródeł finansowania

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

3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” obowiązujące od 01.01.2016 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 26/1413/2015 z dnia 13.10.2015 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przyjęła do stosowania z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad – zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29.04.2016 r. O powyższym informowano w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 29.04.2016 r. (EBI). Informacja ta również znajduje się na stronie internetowej Spółki www.immobile.com.pl 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 2017 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 23 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.5., III.Z.6., IV.Z.2., IV.Z.3., IV.Z.9., IV.Z.12., IV.Z.16., V.Z.6., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4. Równocześnie 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. Zuwagi 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 płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

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

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

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

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

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

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

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

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacje

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Komentarz Spółki: W Spółce nie zostały wdrożone systemy i funkcje, o których mowa w zasadzie III.Z.1, zatem zasada nie może być stosowana.

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

Komentarz Spółki: Spółka nie widzi potrzeby wyodrębnienia funkcji audytu wewnętrznego - nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar/rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę.

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego

przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

Komentarz Spółki: W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

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

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

Komentarz Spółki: Spółka doloży 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 powiązanymi

Zasady szczegółowe

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

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

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacje

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

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

W roku 2017 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 2017 roku został powołany 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, audytorem wewnętrznym oraz innym 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

3.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Stan na dzień 31.12.2017			
Rafał Jerzy	27 718 547	27 718 547	36,78
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24,08
Francois Gros (wraz z podmiotami zależnymi)*	10 772 552	10 772 552	14,29
Sławomir Winiecki	4 000 000	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	4 000 000	5,31
Pozostali akcjonariusze	10 724 109	10 724 109	14,23
Stan na dzień 31.12.2016			
Rafał Jerzy	36 694 547	36 694 547	48,69
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	24,08
Francois Gros (przez podmioty zależne)	8 272 552	8 272 552	10,98
Sławomir Winiecki	4 000 000	4 000 000	5,31
Pozostali Akcjonariusze	8 248 109	8 248 109	10,94

*FG International Investment Holding Limited z siedzibą w Ta'Xbiex na Malcie (spółka zależna od Francois Gros) nabyła w sierpniu br. 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.

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2018 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 24.04.2018 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.

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

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

3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z powszechnie obowiązujących ustaw, odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym również ograniczeń czasowego wykonywania prawa głosu, jak również nie ma żadnych postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadanych papierów wartościowych.

3.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących ustaw, dotyczących przenoszenia praw własności z papierów wartościowych.

3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z art. 13 Statutu Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków pełniących funkcję Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, powoływanych przez Radę Nadzorczą na trzyletnią kadencję – wspólną dla całego organu. 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, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należyтым wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,
- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,

- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10% kapitału zakładowego Spółki, a także każdą sprzedaż akcji (udziałów) będących własnością Spółki,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości ½ części kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje Zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie. Uchwałą z dnia 30.06.2017r. 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 jednogłośnie 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 jednogłośnie zgody Rady Nadzorczej,
- 4) za jednogłośnie 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.

3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 02.10.2017 r. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy KRS o dokonaniu w dniu 22.09.2017 r. wpisu zatwierdzającego zmiany w Statucie Spółki w zakresie art. 8, 9 oraz 11.

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

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

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 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 zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

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

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

Zarząd

Na dzień 31.12.2017 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2017 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).

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 31.12.2017 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2017 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej zmieniał się w następujący sposób:

- w dniu 20.06.2017 r. Pan Jacek Nowakowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- w dniu 30.06.2017 r. ZWZA Spółki powołało do Rady Nadzorczej nowych Członków Rady – Pana Andrzeja Paczuskiego oraz Pana Roberta Dziubłowskiego.

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

Komitet Audytu

Skład Komitetu Audytu Spółki na dzień 31.12.2017 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| – Andrzej Paczuski | Przewodniczący Komitetu Audytu |
| – Piotr Kamiński | Członek Komitetu Audytu |
| – Robert Dziubłowski | Członek Komitetu Audytu |

1. Rolą Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej (w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości) i współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, w zakresie:
 - 1) właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,
 - 2) skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
 - 3) właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
 - 4) zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
 - 5) monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązаныmi,
 - 6) monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta,.
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.

3.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki

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

3.12. Opis polityk stosowanych przez jednostkę w odniesieniu do zagadnień społecznych, pracowniczych, środowiska naturalnego, poszanowania praw człowieka oraz przeciwdziałania korupcji, a także opis rezultatów stosowania tych polityk

Spółka stosuje najwyższe standardy biznesowe i etyczne, a także przestrzega podstawowe wartości w obszarach praw człowieka oraz norm w zakresie zatrudnienia.

3.13. Opis procedur należytej staranności – jeżeli jednostka je stosuje w ramach polityk, o których mowa w pkt 3.12

Spółka nie posiada określonych dokładnych procedur należytej staranności.

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

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

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

5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2017 roku

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

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

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

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

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

- W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23 716 udziały w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 PLN za jeden udział, tj. łącznie 31,0 mln PLN, płatną w ratach.

Zabezpieczeniem płatności rat był zastaw rejestrowy na udziałach w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki. Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

- W dniu 22.06.2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o kredyt inwestycyjny, na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 10 mln PLN z terminem spłaty określonym na dzień 30.12.2019 r. Warunki finansowe tej umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.
- W dniu 23.06.2017 r. Spółka zawarła umowy sprzedaży akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy, na podstawie których Spółka, nabyła od czterech osób fizycznych (dalej razem zwanych "Sprzedającymi") 356.375 akcji imiennych serii A spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. stanowiących 5,95 % w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A. i 20,21 % w ogólnej liczbie głosów na jej Walnym Zgromadzeniu. Akcje imienne serii A, będące przedmiotem umowy w wyniku zawarcia powyższej umowy utraciły, zgodnie ze statutem PROJPRZEM MAKRUM S.A., posiadane

uprzywilejowanie co do głosu na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. Zatem nabywane 356.375 sztuk akcji stanowi 5,95% w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A. i daje prawo do 5,95% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. przy uwzględnieniu nowej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. w wyniku realizacji powyższych umów. Spółka, w związku z realizacją powyższej umowy, złożyła w dniu 23.06.2017 r. do spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. wniosek o wpis do księgi akcyjnej spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A.

5.2. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym Spółka nie była stroną żadnych znaczących umów.

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

6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Kamiński – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiaczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Stajnia Marcelewo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- Heilbronn Pressen GmbH 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku,
- PROJPRZEM 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.),
- 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 İleri 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.),
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),

- MAKRUM Development Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK *IMMOBILE S.A.*),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK *IMMOBILE S.A.*),
- 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.*),
- FOOD2GO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2017 r. – 100% w kapitale zakładowym miała *FOCUS Hotels S.A.*, w dniu 02.01.2018 r. spółka połączyła się ze spółką *FOCUS Hotels S.A.*),
- FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. (dawniej: Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o.) – Bydgoszcz (85-006), ul. Gdańska 14 (na dzień 31.12.2017 r. – 100% w kapitale zakładowym miała *FOCUS Hotels S.A.*, w dniu 02.01.2018 r. spółka połączyła się ze spółką *FOCUS Hotels S.A.*),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK *IMMOBILE S.A.*),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2017 r. – 100% w kapitale zakładowym miała *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*, w dniu 01.02.2018 r. spółka połączyła się ze spółką *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*),
- CDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2017 r. – 99% udziałów w kapitale zakładowym ma *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*, 1% udziałów ma *CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.*, w dniu 01.02.2018 r. spółka połączyła się ze spółką *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*),
- CDI 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2017 r. – 100% w kapitale zakładowym miała *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*, w dniu 01.02.2018 r. spółka połączyła się ze spółką *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*),
- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*),
- CDI 4 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (na dzień 31.12.2017 r. – 99% udziałów w kapitale zakładowym miała *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*, 1% udziałów miała *CDI Nieruchomości Sp. z o.o.*, po połączeniu spółek *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.* i *CDI Nieruchomości Sp. z o.o.* w dniu 01.02.2018 r. – 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.*),
- Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o. (dawniej: *CDI 5 Sp. z o.o.*) – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma *CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.*, 1% udziałów ma *CDI Nieruchomości Sp. z o.o.*, w dniu 31.01.2018 roku obydwie spółki sprzedały wszystkie posiadane udziały (łącznie 100% udziałów) w spółce osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową *IMMOBILE*),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK *IMMOBILE S.A.*),
- ATTILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK *IMMOBILE S.A.*),
- 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.

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

W roku 2017 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.

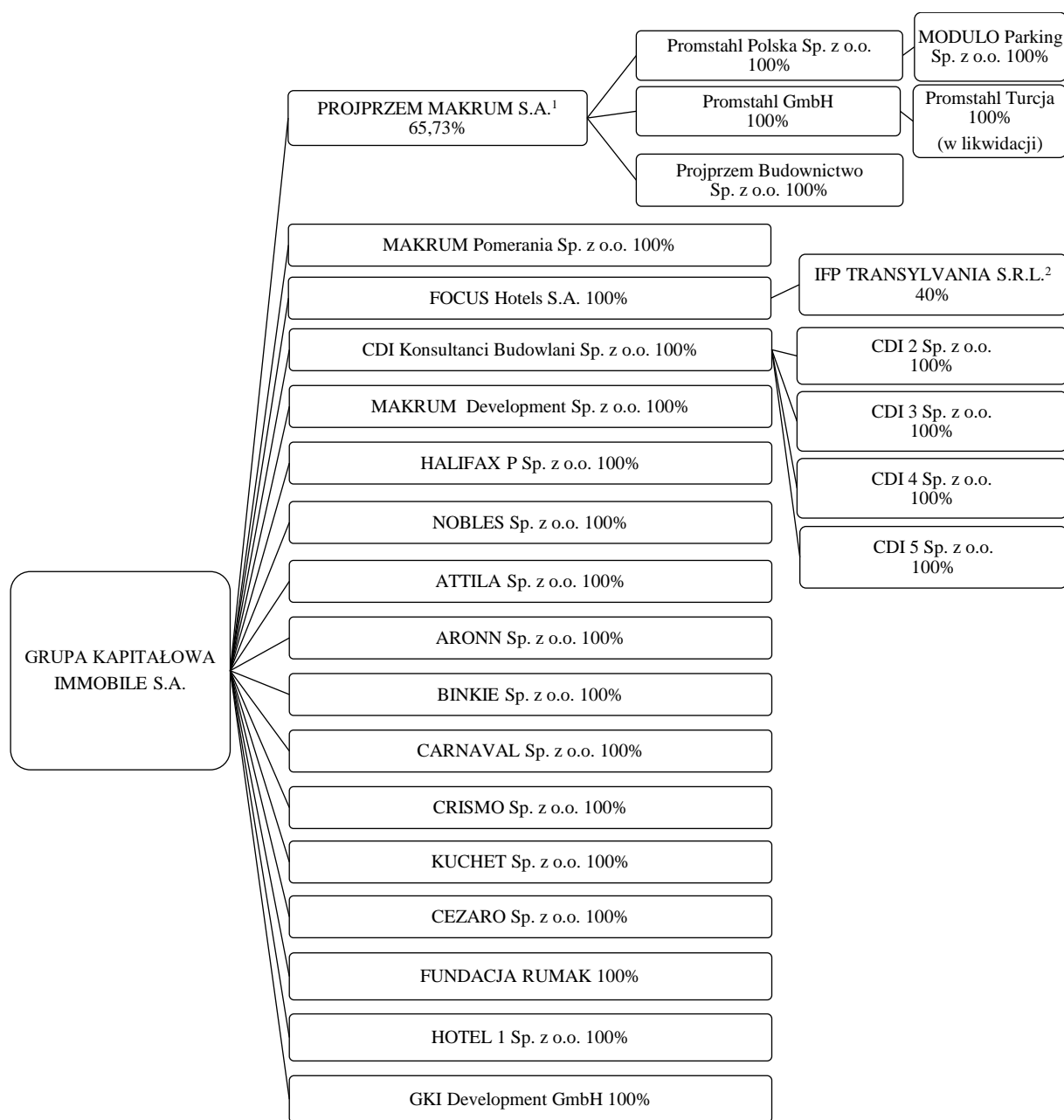
Spółka nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

W 2017 roku w wyniku transakcji poza rynkiem regulowanym Spółka nabyła 356.375 akcji imiennych spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. za łączną kwotę 5,9 mln PLN.

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)



¹ 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. – 1.918.484 sztuk akcji, tj. 32,07% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.680.118 sztuk akcji, tj. 28,08% 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.

² 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.

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

W dniu 22.06.2017 roku spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 10 mln PLN z terminem spłaty do 30.12.2019 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża Banku.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2017 ROKU						
Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2017	Termin spłaty	Oprocentowanie	
CDI 1 Sp. z o.o.	2017-01-16	708	548	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
FOCUS Hotels S.A.	2017-01-17	855	893	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
CDI KB Sp. z o.o.	2017-01-18	542	0	2017-12-31	WIBOR1M+3%	
CDI ZN Sp. z o.o.	2017-02-20	70	52	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2017-03-06	1 000	0	2017-12-31	WIBOR1M+6%	
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	2017-03-15	1 000	0	2017-12-31	WIBOR1M+6%	
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	2017-06-22	100	0	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
FOCUS Hotels S.A.	2017-06-22	505	0	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
CDI 1 Sp. z o.o.	2017-09-26	300	304	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
FOCUS Hotels S.A.	2017-09-28	2 000	2 024	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
FOCUS Hotels S.A.	2017-10-02	240	243	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
CDI 1 Sp. z o.o.	2017-10-13	179	181	2018-12-31	WIBOR1M+3%	
RAZEM		7 499	4 245			

W 2017 roku Spółka nie wypowiedziała żadnych umów kredytów ani pożyczek.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2017 ROKU						
Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2017	Kapitał do wypłaty na dzień 31.12.2017	Termin spłaty	Oprocentowanie
CDI 1 Sp. z o.o.	2017-01-02	165	0		2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2017-01-02	1 750	1 819		2036-07-30	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-02	919	259		2021-12-31	WIBOR1M+3%

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

MODULO Parking Sp. z o.o.	2017-01-02	150	0,00		2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2017-01-02	2 163	0,00		2017-12-31	WIBOR1M+3%
CDI N Sp. z o.o.	2017-01-02	141	1		2018-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2017-01-02	10	10		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2017-01-02	2 097	2 173		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2017-01-02	60	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-13	2 000	2 089		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-14	2 000	2 089		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-15	2 160	2 256		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-16	3 180	3 321		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-17	3 000	3 133		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-18	600	627		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-01-19	1 240	0		2021-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2017-03-06	1 000	1 067		2021-12-31	WIBOR1M+6,5 %
HOTEL 1 Sp. z o.o.	2017-03-16	15	16		2018-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2017-03-24	4 000	4 144		2018-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2017-03-24	366	379		2018-12-31	WIBOR1M+3%
Maciej Wawrzyniak	2017-03-30	58	0		2017-06-30	WIBOR1M+3%
STATEN	2017-04-07	22	0		2017-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2017-04-18	89	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	2017-04-28	692	711		2018-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2017-05-25	15	15		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2017-05-31	5 435	5 584		2036-07-30	WIBOR1M+3%
CDI N Sp. z o.o.	2017-05-31	111	114		2018-12-31	WIBOR1M+3%
KUCHET Sp. z o.o.	2017-06-01	620	637		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2017-06-01	867	438		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2017-06-09	165	169		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2017-07-07	60	61		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MODULO Parking Sp. z o.o.	2017-07-07	16	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
STATEN	2017-07-12	15	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI N Sp. z o.o.	2017-07-13	178	181		2018-12-31	WIBOR1M+3%
NOBLES Sp. z o.o.	2017-07-17	2	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2017-07-19	225	230		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2017-07-21	430	439		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2017-08-04	80	82		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2017-08-09	200	204		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2017-08-17	420	427		2036-07-30	WIBOR1M+3%
CDI 2 Sp. z o.o.	2017-08-21	5 200	778	4 430	2036-07-30	WIBOR1M+3%
CDI N Sp. z o.o.	2017-10-02	240	243		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2017-10-11	10 472	10 581		2018-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2017-11-02	50	0		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI KB Sp. z o.o.	2017-12-01	520	522		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2017-12-14	785	787		2018-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	2017-12-14	90	90		2018-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 4 Sp. z o.o.	2017-12-14	790	792		2018-12-31	WIBOR1M+3%
RAZEM		54 863	46 468	4 430		

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

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku

Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mLeasing Sp. z o.o.	2 538	2018-10-31
CDI 2 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego	60 574	2036-07-30
FOCUS Hotels S.A.	ENEA S.A.	200	2019-03-31
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	ENEA S.A.	50	2019-03-31

Otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku

Beneficjent	Poręczyciel	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Bank Zachodni WBK S.A.	PROJPRZEM MAKRUM S.A.	4 000	2024-12-30
Bank Zachodni WBK S.A.	FOCUS Hotels S.A.	15 000	2024-12-30

Spółka w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku nie udzieliła ani nie otrzymała żadnych gwarancji.

11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 24.04.2018 r.

W roku 2017 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2017.

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

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

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółek zależnych zmianie uległy główne ryzyka związane z płynnością Spółki. W 2017 roku Spółka nie posiadała finansowania obrotowego, systematycznie spłacała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytów długoterminowych.

W 2017 roku znaczący wpływ na cash flow Spółki miały wpływy ze sprzedaży udziałów w podmiotach zależnych (w szczególności ze sprzedaży udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o.).

Bieżące wpływy w roku 2018 i latach następnych do Spółki związane będą głównie z usługami administracyjnymi i holdingowymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

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

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

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

W roku 2018 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- wsparciu finansowym spółek zależnych w związku z ich działalnością bieżącą i rozwojową (inwestycje deweloperskie, rozwój sieci hoteli FOCUS, wzrost przychodów w segmencie przemysłowym),
 - 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. Planowane są także nakłady związane z przeniesieniem lokalizacji dzisiejszego zakładu produkcyjnego MAKRUM w Bydgoszczy do nowej lokalizacji;
 - 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,
- pozyskaniu kredytów bankowych.

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

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A. w roku 2017 istotny wpływ miała sprzedaż udziałów w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o., co wpłynęło znacząco na osiągnięty zysk netto oraz wzrost kapitałów własnych.

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

W ocenie Zarządu nastąpiło jedno istotne zdarzenie po dniu bilansowym. W dniu 24.04.2018 r. NZW HALIFAX P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 712 tys. PLN poprzez utworzenie 14 240 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 7.120 tys. PLN. Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną, w wysokości 6 408 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.

16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

16.1. Czynniki zewnętrzne

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

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

- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

16.2. Czynniki wewnętrzne

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

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

16.3. Ważniejsze osiągnięcia w zakresie badań i rozwoju

W 2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. wspomagała Spółki zależne w doskonaleniu ich produktów i metod ich wytwarzania. Spółka nie odnotowała natomiast ważniejszych osiągnięć w zakresie badań i rozwoju w ramach własnej działalności.

16.4. Dywidenda

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.

Uchwałą z dnia 24.04.2018 r. Zarząd Spółki zarekomendował wypłatę dywidendy w wysokości 0,07 PLN na jedną akcję, to jest w kwocie 5.275 tys. PLN.

16.5. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

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 2018 rok związane są z kontynuacją reorganizacji Grupy Kapitałowej Spółki, w tym:

- analiza i optymalizacja organizacji Grupy Kapitałowej z uwzględnieniem osiągniętej pozycji w akcjonariacie i władzach PROJPRZEM MAKRUM S.A., koncentracja działalności przemysłowej wokół PROJPRZEM MAKRUM S.A,
- ewentualna sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki lub przynoszących straty,
- 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,
- reorganizacja wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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

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

W 2017 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. W pkt. 3.10 niniejszego sprawozdania opisano zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz zakres działań nowopowołanego 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.

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

Spółka w 2017 roku nie zawarła takich umów.

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

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
- 2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
- 3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 37.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Jacek Nowakowski*	74 917	-----	-----	n/d
Mirosław Babiacyk	19 500	-----	-----	19 500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	36 694 547	-----	8 976 000	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	-----	-----	17 000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem na dzień 31.12.2016 roku posiadała 671 300 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. W dniu 20.06.2017 roku p. Jacek Nowakowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

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

21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 24.04.2018 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki jest Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na podstawie umowy z dnia 18.07.2016 r. Umowa została zawarta na przeprowadzenie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31.12.2016 r. i rok kończący się 31.12.2017 r. oraz na przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 m-cy kończący się 30.06.2016 r. oraz okres 6 m-cy kończący się 30.06.2017 r.

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

Bydgoszcz, dn. 24 kwietnia 2018 roku

Podpisy Zarządu:

*Członek Zarządu
Piotr Fortuna*

*Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński*

*Prezes Zarządu
Rafał Jerzy*