



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE**

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

21 marca 2016 roku

Spis treści

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych Grupy Kapitałowej za 2015 rok	4
1.1.	Opis struktury Grupy Kapitałowej ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	4
1.2.	Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej emitenta	6
1.3.	Rachunek wyników	9
1.4.	Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia	12
1.5.	Przepływy pieniężne	20
1.6.	Analiza wskaźnikowa	20
1.7.	Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE w roku obrotowym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	21
1.8.	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	21
1.9.	Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej IMMOBILE	22
1.10.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	23
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest na nie narażona	24
3.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	25
3.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego	25
3.2.	Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	28
3.3.	Akcjonariat Spółki	29
3.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	30
3.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	30
3.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	30
3.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	30
3.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	31
3.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	31
3.10.	Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki	33
4.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	34
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	35
5.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2015 roku	35
5.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym	39
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	40
6.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką	40

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	42
7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	42
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	42
9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	43
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	43
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 21.03.2016 r.....	44
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	44
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.....	44
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.....	45
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu	46
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej	46
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	46
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	47
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej	47
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	48
18. Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółek grupy przez przejęcie	48
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	49
19.1. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	49
19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	49
19.3. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	49
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	49
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 21.03.2016 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	50
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	50
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	51

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych Grupy Kapitałowej za 2015 rok

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

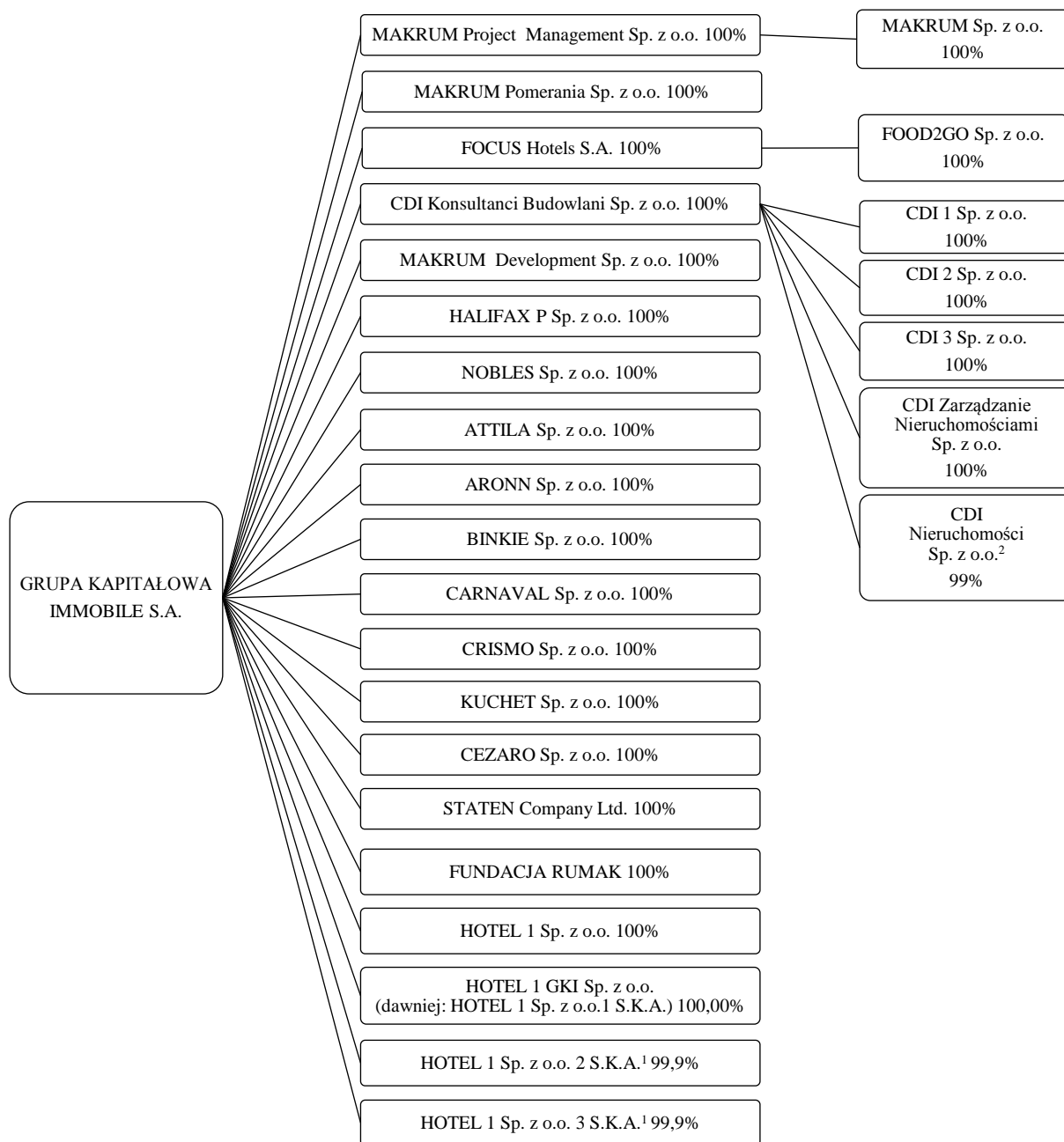
Aktualny na dzień publikacji sprawozdania schemat Grupy Kapitałowej IMMOBILE przedstawia graf zamieszczony na kolejnej stronie.

Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

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

* W dniu 28.12.2015 roku została zawarta umowa zbycia przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. osobie nienależącej do Grupy Kapitałowej.

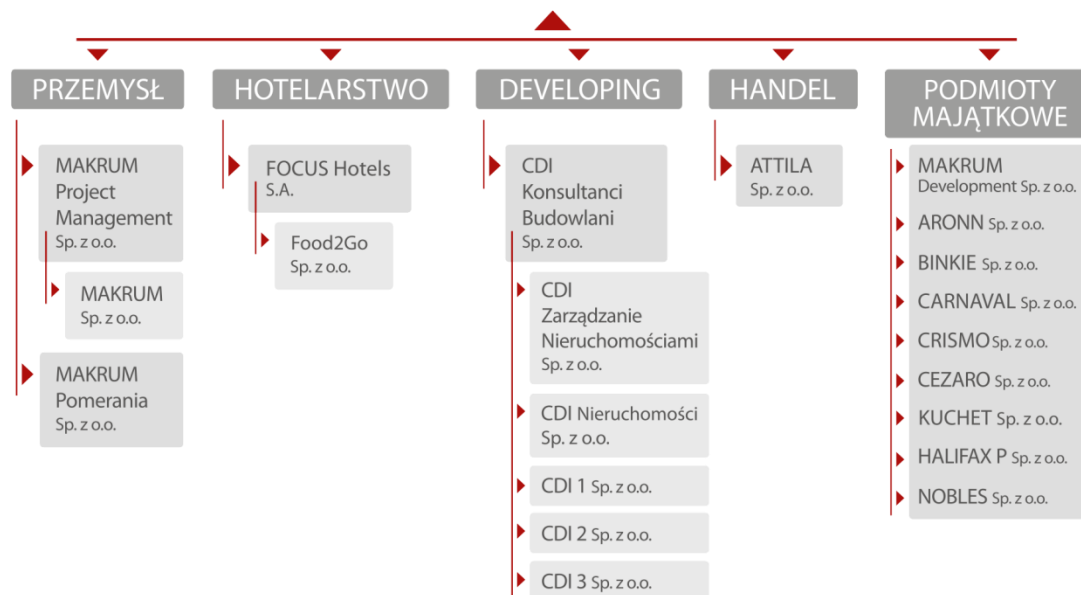
Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)



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

² Pozostałe 1% udziału w spółce posiada CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Schemat funkcjonalny uwzględniający główne Spółki Grupy Kapitałowej został zaprezentowany na kolejnym grafie.



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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2015 r. osiągnęła poziom niższy o ok. 3,5 mln PLN niż na koniec roku ubiegłego i wyniosła 209,4 mln PLN.

Aktywa	31-12-2015	31-12-2014
<i>Aktywa trwałe</i>		
Aktywa niematerialne	482	570
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	121 340	124 339
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	96 310	99 075
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	15 226	16 104
<i>Pozostałe</i>	9 804	9 160
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	77 178	75 065
<i>Grunty inwestycyjne</i>	26 548	26 890
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	50 630	48 175
Pozostałe aktywa finansowe	3	3
Należności i pożyczki	2 136	1 901
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	136	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 076	10 975
Aktywa trwałe	209 375	212 864

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

W stosunku do ostatniego dnia roku 2014 nie zaszły większe zmiany w zakresie struktury aktywów trwałych. Nieznacznie wzrosła wartość nieruchomości inwestycyjnych na skutek aktualizacji wyceny nieruchomości:

- obniżenie wartości stoczni Pomerania o 3,1 mln PLN,
- podwyższenie wartości Centrum Handlowego Faktoria o 5,6 mln PLN,
- zwiększenie wyceny wartości nieruchomości przy ul. Sułkowskiego – Kamiennej (z 400 PLN do 450 PLN za m²) przy równoczesnym zmniejszeniu wartości gruntów inwestycyjnych w wyniku reklasyfikacji części działki o powierzchni 7697 m² do pozycji zapasy (wartość 3,1 mln PLN) w związku z rozpoczęciem kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej Platanowy Park).

Spadek rzeczowych aktywów trwałych o ok. 3,0 mln wynika głównie z amortyzacji, w tym amortyzacji nieruchomości hotelowych (2,8 mln PLN). Dodatkowo Grupa nabyła nieruchomość w Bydgoszczy za kwotę 1,3 mln PLN z zamiarem przeniesienia w kolejnych latach tam zakładu produkcyjnego MAKRUM.

Wzrosła wartość należności długoterminowych (wplacone do banków finansujących kaucje zabezpieczające spłatę kredytów inwestycyjnych).

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2015 r. w GK IMMOBILE wyniosły 70,6 mln PLN wobec 50,1 mln PLN na dzień 31.12.2014 r.

Aktywa	31-12-2015	31-12-2014
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	24 760	10 891
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	21 348	10 210
<i>Pozostałe zapasy</i>	3 412	681
Aktywa biologiczne	-	1 894
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	6 123	16 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 894	15 932
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 086
Pożyczki	3 372	-
Pochodne instrumenty finansowe	6	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 480	91
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	263	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 666	2 901
Aktywa obrotowe	70 564	50 092
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	-	461

Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z:

- wzrostem wartości zapasów o 13,9 mln PLN, w tym w związku z prowadzonymi pracami nad budową dwóch bloków mieszkalnych w Bydgoszczy w ramach zadania deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę CDI 1 oraz CDI 3 – wzrost łącznie o 11,1 mln PLN, zakupem mieszkań z przeznaczeniem do sprzedaży, ok. 1,0 mln PLN oraz wyprodukowanymi parkingami mechanicznymi o wartości (1,3 mln PLN,
- spadkiem wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną 10,8 mln PLN (m.in. zakończenie dużego kontraktu z KGHM oraz ogólny spadek przychodów w segmencie przemysłowym),
- wzrostem pozostałych aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży o ok. 9,4 mln PLN, w tym w związku z zakupem akcji PROPJPRZEM S.A oraz wpłatami środków pieniężnych nabywców mieszkań na zamknięte rachunki powiernicze, do których Spółka ma ograniczony dostęp do czasu zawarcia aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych,
- zwiększeniem ilości posiadanych środków pieniężnych o 8,8 mln PLN (przede wszystkim w wyniku zrefinansowania Stoczni Pomerania oraz wpływu środków od nabywców lokali mieszkalnych w inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leśnej w Bydgoszczy),

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

- zwiększeniem wartości udzielnych pożyczek krótkoterminowych o 3,4 mln PLN (w tym wykazanie pożyczek do MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. w związku ze sprzedażą udziałów w tej Spółce),
- spadkiem wartości aktywów biologicznych w wyniku sprzedaży udziałów w Spółce MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2015 r. wzrósł o 4,2 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2014 r. i wyniósł 148,0 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł prawie 53%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wygenerowanego w okresie pomiędzy dniami bilansowymi zysku netto w wysokości 2,3 mln PLN
- sprzedaży akcji własnych, co w konsekwencji spowodowało:
 - zwiększenie pozycji *Akcje własne* w wyniku ich częściowej sprzedaży,
 - zwiększenie pozostałych kapitałów, gdzie został zaprezentowany zrealizowany zysk na sprzedaży w kwocie 693 tys. PLN.

Pasywa	31-12-2015	31-12-2014
<i>Kapitał własny</i>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(1 739)	(2 960)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	3 794	158
Zyski zatrzymane:	29 679	30 384
- zysk (strata) z lat ubiegłych	27 384	27 542
- zysk (strata) netto	2 295	2 842
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	148 036	143 884
Udziały niedające kontroli	-	-
Kapitał własny	148 036	143 884

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 12,4 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2014 roku i wyniosła 131,9 mln PLN.

Zmienił się poziom zarówno zobowiązań długo jak i krótkoterminowych:

- zwiększenie zobowiązań długoterminowych o ok. 26,5 mln PLN, na co największy wpływ miały:
 - wzrost wartości zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych (ok. 28,8 mln PLN), w tym w wyniku: uzyskania kredytu przez spółkę HALIFAX P na zrefinansowanie Stoczni Pomerania, zwiększenia limitu kredytowego spółki MAKRUM Project Management oraz w wyniku reklasyfikacji kredytu inwestycyjnego w CHF w kwocie 3,7 mln PLN, a także wykorzystania kredytu na budowę dwóch bloków mieszkalnych w kwocie 16,0 mln PLN),
 - zmniejszenie zobowiązań z tytułu leasingów (ok. 2,0 mln PLN),
 - wzrost rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego (0,8 mln PLN),
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o ok. 14,1 mln PLN, na co przede wszystkim wpłynęły:
 - spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług (ok. 4,5 mln PLN),
 - zmniejszenie wartości zobowiązań z tytułu kredytów krótkoterminowych (ok. 7,3 mln PLN), w tym w wyniku reklasyfikacji kredytu inwestycyjnego w CHF w kwocie 3,7 mln PLN, zmiany struktury finansowania segmentu przemysł,
 - zmniejszeniu uległa wartość leasingu finansowego krótkoterminowego o 0,8 mln PLN,
 - spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 0,8 mln PLN.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

Pasywa	31-12-2015	31-12-2014
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	74 666	45 862
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	16 043	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>	52 993	45 613
<i>Finansujące przemysł</i>	5 514	-
<i>Pozostałe</i>	116	249
Leasing finansowy	2 551	4 590
Pochodne instrumenty finansowe	2 581	3 261
Pozostałe zobowiązania	51	94
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 675	10 902
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	273	222
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	688	1 082
Zobowiązania długoterminowe	92 502	66 013
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 875	18 349
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	687	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	17 613	24 918
<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 281	7 669
<i>Finansujące przemysł</i>	10 984	15 162
<i>Pozostałe</i>	1 348	2 087
Leasing finansowy	2 739	3 526
Pochodne instrumenty finansowe	79	247
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3 124	3 809
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	311	914
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	973	1 757
Zobowiązania krótkoterminowe	39 401	53 520
Zobowiązania razem	131 903	119 533

1.3. Rachunek wyników

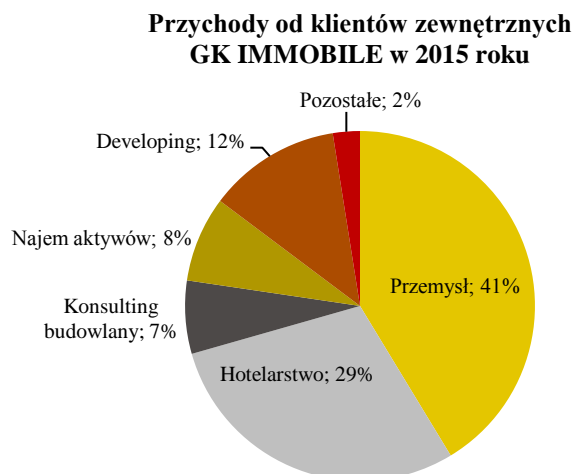
W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2015 oraz w roku 2014.

Rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	2015	2014	Dynamika
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	98 311	90 860	8,2%
Koszt własny sprzedaży	73 086	73 190	(0,1%)
Zysk brutto ze sprzedaży	25 225	17 670	42,8%
Koszty sprzedaży	2 987	808	269,7%
Koszty ogólnego zarządu	12 608	12 355	2,0%
Zysk na sprzedaży	9 630	4 507	113,7%
Zmiana stanu aktywów biologicznych	(505)	170	(397,1%)
Wynik na poz. działalności operacyjnej	2 737	(9 602)	128,5%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-
Zysk z działalności operacyjnej	11 862	(4 925)	340,9%
Wynik na działalności finansowej	(4 211)	(7 530)	44,1%
Zysk brutto	7 651	(12 455)	161,4%
Podatek dochodowy	5 356	(15 297)	135,0%
Zysk netto	2 295	2 842	(19,2%)

Skonsolidowane przychody Grupy w roku 2015 wyniosły 98,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 7,5 mln PLN w stosunku do roku 2014 (wzrost przychodów o 8,2%).

Grupa Kapitałowa IMMOBILE osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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



W 2015 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 25,2 mln PLN (rentowność na poziomie 25,7%) wobec 17,7 mln PLN w analogicznym okresie roku 2014 (rentowność 19,4%).

Koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży wzrosły w roku 2015 wzrosły w stosunku do roku 2014 o 2,4 mln PLN (wzrost o 18,5%) i wyniosły 15,6 mln PLN.

Zysk na sprzedaży w roku 2015 jest lepszy niż w 2014 – wypracowano 9,6 mln PLN zysku na sprzedaży wobec 4,5 mln PLN w roku 2014.

Na osiągnięty wynik na sprzedaży największy wpływ miały wyniki segmentów (w tys. PLN):

- | | |
|------------------------|----------|
| - Przemysł | 3.965, |
| - Hotelarstwo | 5.433, |
| - Najem aktywów | 2.265, |
| - Developing | 1.154, |
| - Konsulting budowlany | (401), |
| - Pozostałe | (2.786). |

W roku 2015 wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (w przeciwieństwie do roku 2014) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 2,7 mln PLN (w roku 2014 pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 9,6 mln PLN). Wpływ na to miało głównie:

- aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnej Centrum Handlowe Faktoria zwiększająca szacunek jej wartość godziwej o 5,6 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej – grunt położony w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego, zwiększająca szacunek jej wartości godziwej o 2,3 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Stocznia Pomerania, w wyniku której dokonano obniżenia szacunku jej wartości godziwej o 3,1 mln PLN,
- rozwiązanie niewykorzystanych rezerw na sprawy sądowe w wys. 0,4 mln PLN,
- utworzenie odpisu aktualizującego należności 0,9 mln PLN,

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

- utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych 0,5 mln PLN,
- zapłata odszkodowań na kwotę 0,5 mln PLN,
- zaniechanie inwestycji 0,3 mln PLN,
- przekazanie darowizn o wartości 0,1 mln PLN,

Z uwagi na powyższe wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie minimalnie poniżej 11,9 mln PLN wobec straty w roku 2014 na poziomie (4,9) mln PLN.

W działalności finansowej Grupy koszty finansowe przewyższały przychody o ok. 4,2 mln PLN, w roku 2014 sytuacja była analogiczna i koszty były wyższe od przychodów finansowych o 7,5 mln PLN.

Główne pozycje przychodów finansowych stanowiły:

- zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, w tym instrumenty pochodne (IRS i kontrakty Forward) 0,7 mln PLN i papierów wartościowych notowanych na GPW 0,2 mln PLN.

Główne pozycje kosztów finansowych stanowiły:

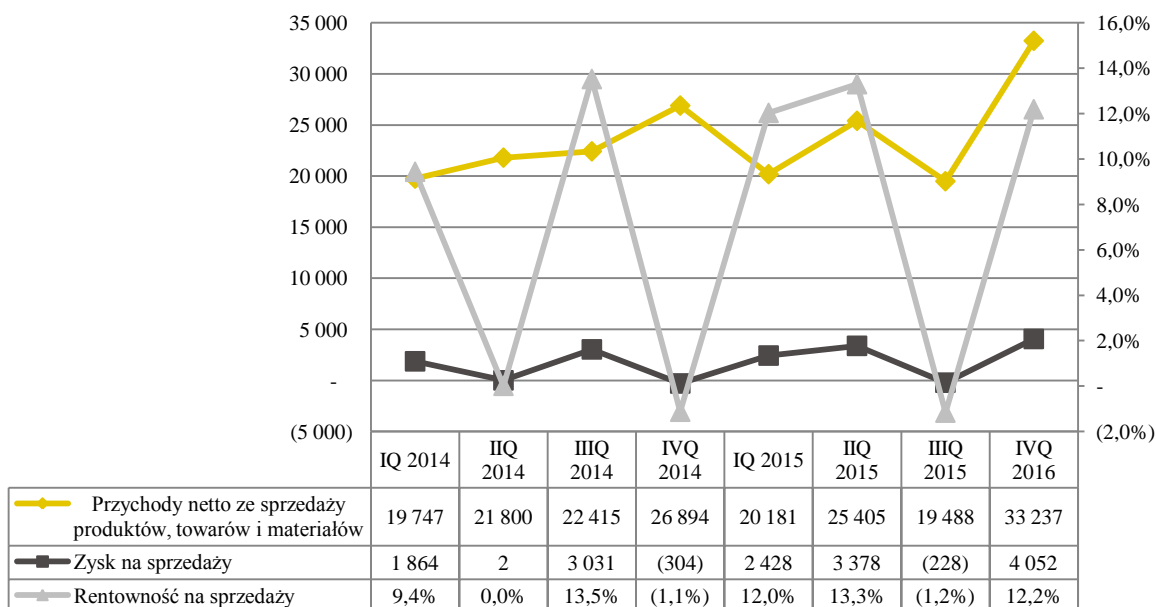
- koszty odsetek 3,8 mln PLN,
- straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, w tym instrumenty pochodne (IRS i kontrakty Forward) 0,6 mln PLN i papierów wartościowych notowanych na GPW 0,2 mln PLN, koszty odsetek od leasingu finansowego 0,3 mln PLN,
- strata z tytułu różnic kursowych – 0,6 mln PLN (głównie w wyniku osłabienia PLN wobec CHF).

Grupa wygenerowała zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 7,7 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2014 strata brutto wyniosła 12,4 mln PLN).

W 2015 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 2,3 mln PLN wobec 2,8 mln PLN w roku 2014.

Poniższy wykres obrazuje osiągnięte przez GK IMMOBILE wyniki finansowe od I kwartału 2014 roku do IV kwartału roku 2015.

**Dane kwartalne dot. GK IMMOBILE
w okresie 1Q2014 - 4Q2015**



Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

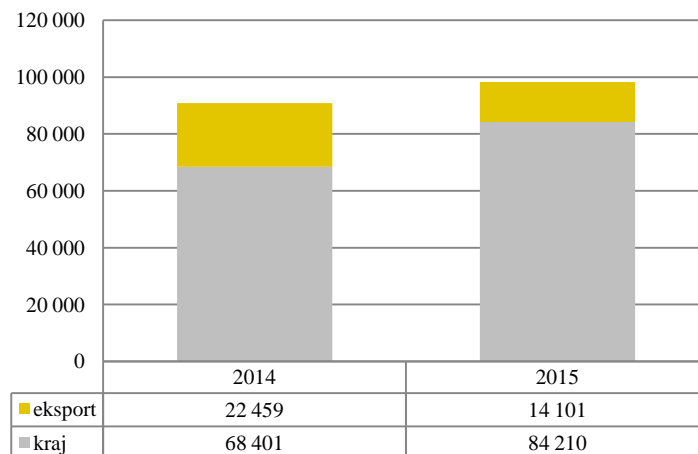
Kwartałny rachunek zysków i strat GK IMMOBILE	IQ 2014	IIQ 2014	IIIQ 2014	IVQ 2014	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015	IVQ 2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 747	21 800	22 415	26 894	20 181	25 405	19 488	33 237
Koszt własny sprzedaży	14 947	19 196	16 647	22 400	14 342	17 395	15 900	25 449
Zysk brutto ze sprzedaży	4 800	2 604	5 768	4 494	5 839	8 010	3 588	7 788
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	5	683	369	1 930
Koszty ogólnego zarządu	2 936	2 602	2 737	4 798	3 406	3 949	3 447	1 806
Zysk na sprzedaży	1 864	2	3 031	(304)	2 428	3 378	(228)	4 052
Zmiana stanu aktywów biologicznych	-	-	-	170	-	-	-	(505)
Wynik na poz. działalności operacyjnej	(10 696)	2 506	(101)	(1 397)	(4)	119	1 733	889
Zysk z działalności operacyjnej	(8 832)	2 508	2 930	(1 530)	2 424	3 497	1 505	4 436
Wynik na działalności finansowej	(1 554)	(2 228)	(2 045)	(1 702)	(1 229)	(663)	(1 300)	(1 019)
Zysk brutto	(10 386)	280	885	(3 233)	1 195	2 834	205	3 417
Podatek dochodowy	(12 121)	(1 841)	70	(1 404)	869	1 210	331	2 946
Zysk netto	1 735	2 121	815	(1 829)	326	1 624	(126)	471

1.4. Charakterystyka sprzedaży i źródeł zaopatrzenia

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

**Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE
w latach 2014 i 2015**



Na ogólny wzrost przychodów GK IMMOBILE w 2015 roku wynoszący ok. 7,5 mln PLN wpływ miał wzrost przychodów krajowych. Przychody z eksportu spadły o kwotę ok. 8,4 mln PLN.

Sprzedaż eksportowa w 2015 roku była realizowana w segmencie przemysłowym oraz w spółce MAKRUM Jumping Team (sprzedaż koni sportowych).

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

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

SPRZEDAŻ WG SEGMENTÓW

Zestawienie przychodów, wyników operacyjnych oraz aktywów segmentów przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31-12-2015 roku							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	40 705	7 766	28 727	6 632	12 029	2 452	98 311
Sprzedaż między segmentami	200	4	312	3 133	-	-	3 649
Przychody ogółem	40 905	7 770	29 039	9 765	12 029	2 452	101 960
Amortyzacja	1 335	389	3 753	179	-	360	6 016
Wynik operacyjny segmentu	3 965	2 265	5 433	(401)	1 154	(2 786)	9 630
EBITDA segmentu	5 300	2 654	9 186	(222)	1 154	(2 426)	15 646
Rentowność na poziomie EBITDA	13,02%	34,17%	31,98%	-3,35%	9,59%	-98,94%	15,91%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	39 585	56 167	101 025	2 325	55 704	4 060	258 866
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek segmentu (przed zdyskontowaniem)	16 594	19 129	36 697	721	16 043	3 886	93 070
EBITDA/Aktywa Segmentu	13,39%	4,73%	9,09%	-9,55%	2,07%	-59,75%	6,04%
EBITDA/zobowiązania segmentu	31,94%	13,87%	25,03%	-30,79%	7,19%	-62,43%	16,81%
za okres od 01.01 do 31-12-2014 roku							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	49 389	7 956	25 846	6 614	-	1 055	90 860
Sprzedaż między segmentami	312	1 556	24	2 052	-	-	3 944
Przychody ogółem	49 701	9 512	25 870	8 666	-	1 055	94 804
Amortyzacja	1 695	902	3 419	248	-	338	6 602
Wynik operacyjny segmentu	1 074	2 472	4 176	(504)	(65)	(2 646)	4 507
EBITDA segmentu	2 769	3 374	7 595	(256)	(65)	(2 308)	11 109
Rentowność na poziomie EBITDA	5,61%	42,41%	29,39%	-3,87%	na	-218,77%	12,23%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	52 019	55 449	101 960	2 456	36 298	2 619	250 801
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek segmentu (przed zdyskontowaniem)	15 209	10 430	41 232	573	0	3 936	71 380
EBITDA/Aktywa Segmentu	5,32%	6,08%	7,45%	-10,42%	-0,18%	-88,13%	4,43%
EBITDA/zobowiązania segmentu	18,21%	32,35%	18,42%	-44,68%	-	-58,64%	15,56%

Grupa począwszy od 01.01.2015 roku uwzględnia w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem. Ponadto od 01.01.2015 roku Grupa dokonała przypisania do aktywów segmentów operacyjnych także: długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, aktywa biologiczne oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

PRZEMYSŁ

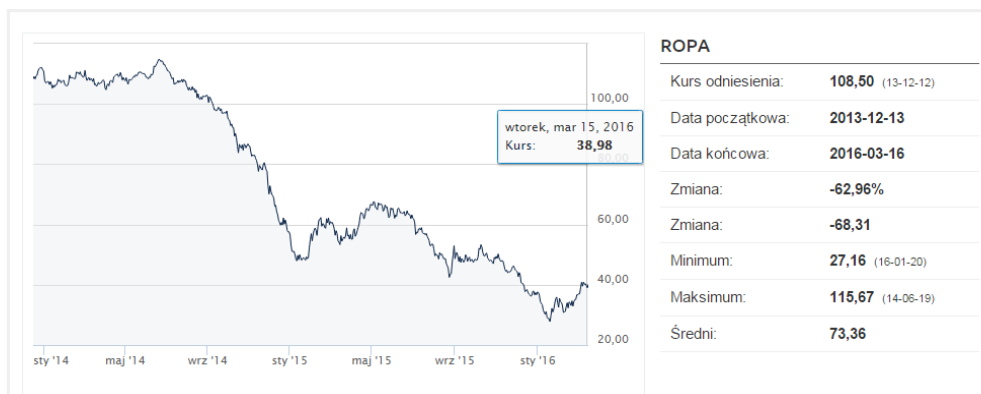
Przychody z segmentu przemysłowego w 2015 roku były realizowane w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.

Działalność przemysłowa Grupy Kapitałowej IMMOBILE koncentruje się na:

- wyrobach własnych (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach),
- realizacji urządzeń według indywidualnej dokumentacji klienta w sektorach:
 - o offshore (wyposażenie platform wiertniczych i statków obsługujących platformy np. rolki rufowe, wciągarki, A-ramy i inne),
 - o marine (wyposażenie statków np. pletwy sterów, urządzenia pokładowe, dźwigi itp.),
 - o maszynowym (wywrotnice wagonowe, lądowe urządzenia dźwigowe, elementy pras mechanicznych, elementy linii technologicznych),
 - o górnictwa odkrywkowego (młyny, przenośniki, kruszarki itp.).

MAKRUM Project Management Sp. z o.o. kontynuuje prace rozpoczęte w pierwszym półroczu 2015 roku. W dalszym ciągu widoczna jest większa aktywność sektorów lądowych związanych bezpośrednio z produktami własnymi MAKRUM jak również z szeroko pojętym obszarem projektów przemysłowych.

W ostatnim czasie mamy do czynienia ze światowym kryzysem w przemyśle. Ma to związek z rekordowo niskimi cenami ropy – w granicach 50 dolarów za baryłkę, co bardzo znacząco ograniczyło ilość projektów z branży offshore i marine zarówno w MAKRUM jak i całej branży. Niskie ceny surowca wynikają z przyrostu jej podaży z dwóch diametralnie odmiennych źródeł – USA i Kanady oraz Libii i Iraku. Rzutuje to negatywnie na rynek offshore. Spadek cen wynika również z malejącego znaczenia ropy jako źródła energii, na rzecz ekologicznych, odnawialnych źródeł. Ten czynnik z kolei wpływa też na nienajlepszą sytuację przemysłu wydobywczego – mamy tu do czynienia z ogromnymi nadwyżkami wydobycia nad sprzedażą.



Wykres: Cena za baryłkę ropy w dolarach (styczeń 2014 - marzec 2016)

Źródło: Bankier.pl

Podobnie jak w roku 2014, również w 2015 roku bardzo istotnym rynkiem jest rynek konstrukcji maszynowych zwanych również projektami przemysłowymi łącznie z rynkiem posprzedażowym produktów własnych, w którym MAKRUM wykorzystuje pełen potencjał swoich warsztatów od projektowania, spawania, obróbki cieplnej, obróbki mechanicznej i wymagającego malowania łącznie z montażem mechanicznym, hydrauliką i elektryką.

Okres zmniejszonej aktywności części naszych klientów jest dla inżynierów firmy MAKRUM czasem intensywnej i wzmożonej pracy nad nowymi produktami firmy MAKRUM. Ostatnie lata koncentrowały się na projekcie związanym z innowacyjnymi systemami parkingów mobilnych, w pełni automatycznych i półautomatycznych.

Kolejnym nowym produktem w portfelu MAKRUM Project Management jest granulator destruktu asfaltowego. Granulator służy do rozdrabniania dostępnego destruktu asfaltowego, przystosowując go do powtórnego użycia w procesie budowy dróg i nawierzchni. Destrukt asfaltowy stanowi pełnowartościowy budulec stosowany w sektorze budowy i modernizacji infrastruktury drogowej.

Szybko rozwijająca się technologia produkcji mieszanek bitumicznych, powoduje, że mieszanki z zawartością destruktu asfaltowego są szeroko stosowane na świecie. Trend ten wspierają europejskie dyrektywy dotyczące wykorzystania odpadów przemysłowych oraz prawodawstwo niektórych krajów (np. Wielkiej Brytanii, gdzie wprowadzono opodatkowanie składowania odpadów). Również w Polsce, w procesach budowy dróg i nawierzchni, coraz szerzej zwraca się uwagę na aspekty ekologiczne oraz ekonomiczne, które są niewątpliwą zaletą stosowania tego rodzaju recyklingu.

Perspektywy segmentu

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

System automatycznego parkowania działa na zasadzie poziomego oraz pionowego przesuwu platform pojazdowych. Takie rozwiązanie w znaczący sposób ogranicza ilość kubatury potrzebnej do zmagazynowania aut w porównaniu z technologią tradycyjną i dużą ilością zjazdów, podjazdów dróg komunikacji wewnętrznej itp. Jest to optymalne rozwiązanie dla deweloperów gdzie tą samą liczbę pojazdów można zmieścić na poziomach bez potrzeby budowy kolejnych dróg dodatkowych podziemnych poziomów parkingowych.

– **Granulator destruktu asfaltowego**

Granulator produkcji Makrum wyróżnia się na rynku niespotykanie wysoką wydajnością oraz niską energochłonnością. Przystosowany jest do pracy w nieograniczonym spektrum temperatur. Zastosowane w produkcji granulatora materiały wysokiej jakości gwarantują maksymalnie długie okresy eksploatacji części, pozostawiając dużą ergonomię użytkownika i serwisu maszyny. W zależności od potrzeb zastosować można ramę stacjonarną granulatora lub przewoźną, która umożliwi dogodny transport i ustawienie w dowolnym miejscu. Produkt ten oficjalną premierę będzie miał na najważniejszych targach drogownictwa w Polsce AUTOSTRADA 2016, które odbędą się w Kielcach.

– **Rdzenne produkty MAKRUM (kruszarki, suszarnie)**

w ostatnim okresie zaobserwowaliśmy zwiększenie zapotrzebowania przemysłu krajowego na maszyny polskiego pochodzenia o ugruntowanej jakości oraz dostęp do serwisu i części zamiennych. Dodatkowo, coraz więcej firm z kapitałem obcym również zaczyna dostrzegać polską jakość produkcyjną jak również myśl techniczną. W 2016 roku przewidywana jest premiera nowej kruszarki szczękowej, która jest pierwszą z serii małych maszyn kruszących w portfelu MAKRUM. Przewidywana masa kruszarki to ok. 170 kg. Kruszarka ta powinna trafić do szerszej grupy klientów np. małych zakładów przetwórczych.

Na początku marca została zorganizowana konferencja Rozwój Rynku Kruszym i Przemysłu Maszyn Kruszących w Polsce. Organizatorem konferencji było MAKRUM, a jej partnerami Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy z Bydgoszczy, Akademia Górniczo-Hutnicza z Krakowa oraz Magazyn Kruszywa. Konferencja miała na celu między innymi zacieśnienie współpracy ze znaczącymi polskimi uczelniami w celu dalszego rozwijania naszych produktów.

– **Powrót rynku Off-shore**

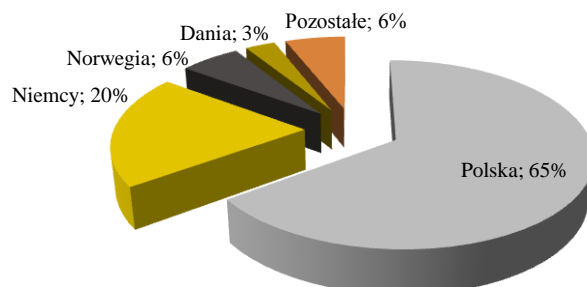
Po spadkach cen ropy, które swoje minimum określiło w dniu 16.01.2016 r. na poziomie 27,16 \$/bbl, nie oczekujemy, aby rynek offshore w roku 2016 był znaczący w portfelu segmentu przemysłowego i przewidujemy, że dopiero poziom 60-70 dolarów za baryłkę ropy pozwoli wznowić inwestycje w rynku offshore.

– **Energetyka i kopalnie odkrywkowe**

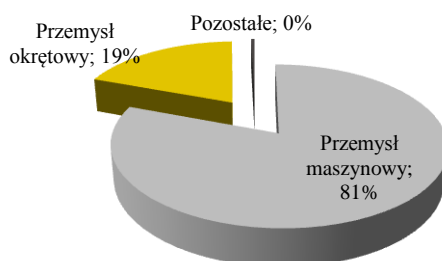
W 2016 roku poprzez oddział w Koninie, będziemy brali udział w przetargach dotyczących produkcji maszyn i urządzeń na rynku energetyki i kopalń odkrywkowych. Ponadto, w 2016 roku realizowane będą w polskich elektrociepłowniach systemy nawęglania, w których wykonaniu wyposażenia maszyn MAKRUM ma szansę partycypować.

Poniższe wykresy przedstawiają udział procentowy przychodów ze sprzedaży sektora przemysł w podziale na kraj pochodzenia oraz na rynki.

Sprzedaż sektora przemysł ze względu na kraj pochodzenia



Sprzedaż sektora przemysł w podziale na rynek



HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w 2015 roku wyniosły łącznie 28,7 mln PLN i zostały zrealizowane w spółkach FOCUS Hotels S.A. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

W 2014 roku przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie wyniosły 25,8 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o 2,9 mln PLN w stosunku do 2014 roku (+11,1%).

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

Wzrost przychodów wypracowały wszystkie nasze obiekty z wyjątkiem hotelu w Gdańsku (-2,3% vs. 2014) z racji na brak jednorazowego kontraktu, który w 2014 roku wygenerował ponad 3550 pokojonocy i 775 tys. PLN łącznego przychodu netto. Poza tym wzrosty odnotowaliśmy w obiektach w Inowrocławiu (+83,1% vs. 2014 – duży wzrost z racji na otwarcie hotelu w maju 2014 roku), Chorzowie (+26,9% vs. 2014), Bydgoszczy (+17,4% vs. 2014), Łodzi (+10,1% vs. 2014) oraz Szczecinie (+6,7% vs. 2014).

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	2015	2014	2014
OCC%	62,04%	58,25%	+3,79 p.p.
ADR	149,62 PLN	150,18 PLN	-0,56 PLN
RevPAR	92,83 PLN	87,48 PLN	+5,35 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego:

Sieć Hoteli Focus została nominowana w szeregu konkursach branżowych m.in. takich jak:

- BEST HOTEL AWARD 2015 w kategorii „sieć hotelowa”, odnosząc drugi rok z rzędu zwycięstwo,
- BEST HOTEL AWARD 2015 w kategorii „Hotele na Śląsku 1-3*”,
- Hotel Roku 2015 w kategorii „Premiera” (hotel w Inowrocławiu),
- Hotel Roku 2015 w kategorii „Hotele Biznesowe i MICE” (hotel w Chorzowie),
- TOP HOTEL 2015 w kategorii „On the road”, zwycięstwo hotelu Focus Chorzów.

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

Wzrost przychodów realizowany ma być poprzez zwiększenie liczby dostępnych pokoi w sieci w budynkach należących do GK IMMOBILE jak i w obiektach dzierżawionych od podmiotów trzecich. Celem strategicznym jest sukcesywne pozyskiwanie od 2 do 4 obiektów w skali roku. W chwili obecnej spółka prowadzi zaawansowane rozmowy na temat włączenia do sieci obiektów dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z planem przebiega budowa nowego czterogwiazdkowego hotelu FOCUS Premium w Gdańsku Wrzeszczu, którego investorem jest firma Górski Energia. Hotel ma mieć docelowo 123 pokoje i 735 m² powierzchni konferencyjnej. Otwarcie hotelu planowane jest na 1 czerwca 2016 roku.

W chwili obecnej trwają prace projektowe związane z nowym hotelem FOCUS Białystok, którego investorem jest spółka “ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. Hotel ma mieć docelowo co najmniej 120 pokoi, a jego otwarcie planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Spółka planuje zwiększenie swoich przychodów w obszarze usług uzupełniających ofertę hoteli i w znacznym stopniu wychodząc poza budynki hotelowe. Pierwszy etap polegający na uruchomieniu sprzedaży dań z dowozem do klienta oraz gotowych potraw w ramach marek FOCUS Pizza oraz TOGO został zrealizowany. Obecnie trwają prace nad powiększeniem sieci dystrybucji oraz asortymentu marki TOGO, który obecnie dostępny jest już w 70 punktach sprzedaży na terenie całej Polski, w tym w sklepach Grupy EKOzakupy.pl.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała w 2015 roku głównie w dwóch podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie) oraz CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy ul. Gdańska/Kamienna).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich gdzie przewiduje się na koniec roku 2017 możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m² biurowo-handlowo-usługowej. Aktualnie na finalnym etapie są prace projektowe i kosztorysowe, rozpoczęcie właściwych prac budowlanych planowane jest na II kwartał 2016 roku, a zakończenie inwestycji planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Dodatkowo, w ramach realizowanej inwestycji Grupy w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od roku 2017.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody w segmencie konsultingu budowlanego w 2015 roku, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 6,6 mln PLN. Przychód skonsolidowany ujmuje działanie dwóch spółek – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB) oraz CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN).

CDI KB w roku 2015 prowadziło w trybie ciągłym jednocześnie ponad 20 projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Inne świadczone usługi to:

- Roboty budowlane,
- Przeglądy techniczne,

- Kosztorysowanie,
- i inne.

W związku z rozpoczętą w 2014 roku usługą polegającą na prowadzeniu inwestycji budowlanych w formule Generalnego Realizatora Inwestycji/Generalnego Wykonawcy, udział zrealizowanych robót budowlanych sukcesywnie wzrasta, ich znaczny wzrost jest planowany w roku 2016 z uwagi na rozpoczęcie świadczenia usług dla sektora deweloperskiego.

- Perspektywy segmentu konsulting budowlany

Głównym celem na rok 2016 jest zwiększenie przychodów CDI KB w wyniku prowadzenia usługi Generalnego Wykonawstwa na potrzeby inwestycji własnych Grupy GKI oraz zwiększenie przychodów od klientów zewnętrznych dla pozostałych usług.

CDI KB będzie również prowadzić intensywne działania we wszystkich segmentach przychodowych, z wyjątkiem kosztorysowania – działalność tę wygaszono w końcu roku 2015.

Zwiększenie przychodów z zarządzania nieruchomościami upatruje się w stopniowym przejmowaniu w zarządzanie wspólnot mieszkaniowych powstających na osiedlu Platanowy Park oraz pozyskiwaniem nowych klientów spoza Grupy.

SEGMENT DEWELOPERSKI

Przychody ze sprzedaży produktów i usług w segmencie deweloperskim realizowane są w spółkach: CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o. oraz CDI 3 Sp. z o.o. oraz CDI Nieruchomości Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park (realizacja etapu „1”) oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3.

Osiedle Platanowy Park

Projekt Platanowego Parku przygotowało biuro CDF Architekci z Poznania (za wyjątkiem etapu „0”, którego projekt został przygotowany przez Pracownię Architektoniczną Krzysztof Łukanowski). CDF Architekci zaprojektowali budynki w zróżnicowanej architekturze i o różnych wysokościach z dominantami o wysokości do 50 metrów. Platanowy Park podzielony będzie na główną część mieszkaniową, oraz uzupełniające funkcje biurowe, usługowe, handlowe, hotelowe i kulturalne. Na całej powierzchni osiedla ograniczony zostanie ruch samochodowy. Parkingi z blisko 1,9 tys. miejsc zlokalizowane będą w części podziemnej.

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie przylegającym do ścisłego centrum Bydgoszczy spowoduje skokowy wzrost przychodów Grupy w kolejnych latach.

Inwestycja jest podzielona na 7 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 7-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby 1 246 mieszkań (ok. 65 tys. m PUM). W planach inwestycyjnych jest wybudowanie ok. 43 tys. m GLA. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

Pod koniec 2015 roku ukończono Etap „0” tej inwestycji. Powołana do tego celu spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. zrealizowała tą inwestycję z pełnym zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W etapie „0” zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy (ok. 3.331 m² PUM w jednym obiekcie). Budżet tego zadania deweloperskiego to ok. 29 mln PLN (z uwzględnieniem wartości działki). Spółka zrealizowała to zadanie inwestycyjne z kredytu bankowego. Na dzień 18.03.2016 r. zostało zawartych 90 umów sprzedaży mieszkań o łącznej powierzchni ponad 3,9 tys. m², która stanowi ok. 59% dostępnej do sprzedaży PUM.

Do realizacji etapu „1” inwestycji została powołana spółka CDI 3 Sp. z o.o. Spółka w lutym 2016 roku uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację pierwszego etapu Platanowego Parku składającego się z 148 mieszkań, 19 lokali usługowych oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Do zrealizowania jest ok. 8.400 m² PUM, 1.050 m² PU. Zadanie inwestycyjne przewidziano zrealizować do IV kw. 2017 r.

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku). CDF Architekci Projektując biurowiec IMMOBILE K3 brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca.

Inwestycje rozpoczęto w III 2015 r., przygotowując plac budowy do realizacji robot. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na I kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji nadziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²).

Wartość tej inwestycji to ok. 52 mln PLN.

Grupa planuje także kolejne inwestycje deweloperski w innych miastach Polski, w pierwszej kolejność w: Warszawie, Poznaniu i Łodzi, czyli w miastach w których działają silne oddziały Spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., co skutkuje bardzo dobrą znajomością tych rynków lokalnych.

HANDEL DETALICZNY

Spółka Attila Sp. z o. o. należąca do Grupy prowadzi aktualnie sprzedaż artykułów ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) w 3 sklepach stacjonarnych w Bydgoszczy oraz w sklepie internetowym pod nazwą EKOzakupy.pl.

Obecnie Spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz zwiększeniem ilości polskich dostawców produktów ekologicznych. Planowana jest także rozpoczęcie bezpośredniego importu artykułów ekologicznych.

Planowane jest otwarcie kolejnych sklepów w nowym modelu organizacyjnym w szeregu większych miast Polski.

Przychody w segmencie wyniosły 1,9 mln PLN. Przychody te w całości prezentowane są w pozycji *Pozostałe przychody*. 2015 roku działalność w handlu detalicznym była deficytowa, jednakże czynione działania reorganizacyjne dają podstawy do optymizmu w tym zakresie.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

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

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

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

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

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

Obroty z żadnym z dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2015 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

1.5. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2015	od 01-01 do 31-12-2014
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 300	(5 379)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 297)	(3 111)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 762	9 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 765	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 901	1 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 666	2 901
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	10 101	-

W 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 6,3 mln PLN, związany głównie z wypracowanym zyskiem brutto oraz korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 6,0 mln PLN).

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wynosił per saldo 3,0 mln PLN, a największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła wpływu z tytułu zmniejszenia stanu należności z tytułu robót budowlanych (10,8 mln PLN). Największe wydatki w kapitale obrotowym związane są ze zwiększeniem stanu zapasów 8,9 mln PLN, co jest głównie efektem realizacji robót na budowie dwóch bloków mieszkalnych oraz wzrostem zapasów w sieci sklepów EKOzakupy.pl.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 14,3 mln PLN, na co znaczący wpływ miało zakup działki w Bydgoszczy oraz zakup pozostałych aktywów finansowych (akcji i obligacji spółek notowanych na GPW oraz NewConnect).

Na działalności finansowej odnotowano dodatni przepływ w wysokości 16,8 mln PLN. Największy wpływ na to miały wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości per saldo 21,2 mln PLN, w mniejszym stopniu sprzedaż akcji własnych Spółki GK IMMOBILE S.A.

1.6. Analiza wskaźnikowa

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

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym uległ poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Znacząco wzrosła również wartość kapitału obrotowego netto.

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

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2015	2014
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	35,12%	34,49%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-12-2015	31-12-2014
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,15	0,99
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	31 473	-2 053
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31-12-2015	31-12-2014
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,85	0,99
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	1,20	0,74
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,47	0,45
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,88	0,82

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2015	2014
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	2,33%	3,13%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	7,78%	-13,71%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	0,82%	1,08%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	1,55%	1,98%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2015	2014
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	17 879	1 678
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	18,19%	1,85%

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

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

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

- Zakończenie etapu „0” inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego Platanowy Park i rozpoczęcie w grudniu 2015 roku sprzedaży mieszkań. Start w kolejnego etapu „1” tej inwestycji,
- Przeniesienie majątku Stoczni Pomerania do Spółki celowej HALIFAX Sp. z o.o., co zoptymalizowało finansowanie w Grupie oraz uporządkowało strukturę organizacyjną Grupy.
- Zakup przez NOBLES Sp. z o.o. nieruchomości w Bydgoszczy pod zabudowę przemysłową na potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.
- Zawarcie przez FOCUS Hotels S.A. umowy zobowiązującej do wybudowania i dzierżawy hoteli w Gdańsku (otwarcie czerwiec 2016) i Białymstoku,
- Objęcie znacznego pakietu akcji Spółki PROJPRZEM,

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

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

- W dniu 28.01.2015 r. została założona spółka FOOD2GO Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 100% udziałowcem jest FOCUS Hotels S.A. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 29.01.2015 r. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.
- W dniu 09.03.2015 r. NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.
Spółka NOBLES Sp. z o.o. przeznaczyła wkład pieniężny na nabycie od spółki Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy nieruchomości, na którą docelowo zostanie przeniesiony Zakład Produkcyjny MAKRUM Sp. z o.o. z ul. Leśnej w Bydgoszczy.
- W dniu 29.05.2015 r. ZWZ Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 73 PLN poprzez emisję 73 szt. nowych akcji imiennych serii „D” o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, które w całości zostały zaoferowane w drodze subskrypcji

prywatnej po cenie emisyjnej równej 1,00 PLN każda, Spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., które zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 16.07.2015 roku został złożony wniosek do Sądu o przyjęcie do akt spółki Hotel 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A. planu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 28.01.2016 r. przekształcenie zostało zarejestrowane w KRS, a Spółka funkcjonuje pod nową firmą – Hotel 1 GKI Sp. z o.o. W dniu 25.02.2016 roku podjęto uchwałę o połączeniu tej Spółki zależnej ze Spółką dominującą. Dnia 29.02.2016 r. został udostępniony Plan Połączenia do publicznej wiadomości. W dniu 07.03.2016 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy zmiana w KRS dotycząca przejęcia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., tym samym GK IMMOBILE S.A. stała się jedynym udziałowcem Spółki zależnej.

- W dniu 03.06.2015 roku została założona spółka CDI Nieruchomości Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, której 99% udziałowcem jest CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.), oraz 1% udziałowcem – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka w 100% zależna od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.). Spółka została zarejestrowana w dniu 05.06.2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W dniu 31.08.2015 roku została założona spółka KUCHET Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN (Spółka w 100% zależna od GK IMMOBILE S.A.). Spółka została zarejestrowana w dniu 1 września 2015 roku. Przedmiotem działalności powstałej spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. W dniu 19.11.2015 roku NZW KUCHET Sp. z o.o. podpisała uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000,00 PLN o kwotę 250.000,00 PLN, tj. do kwoty 250.000,00 PLN poprzez utworzenie 5.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 250.000,00 PLN.
- W dniu 01.09.2015 roku NZW Halifax P Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 tys. PLN o kwotę 1.100 tys. PLN, tj. do kwoty 1.105 tys. PLN poprzez utworzenie 22.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Nowoutworzone udziały zostały objęte przez GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną cenę 11.000 tys. PLN.
Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 9.900 tys. PLN stanowi agio, które zostanie przekazane na kapitał zapasowy Spółki.
W dniu 22.09.2015 roku GK IMMOBILE S.A. dokonała sprzedaży na rzecz tej spółki zależnej przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania za kwotę 20 mln PLN.
- W dniu 28.12.2015 roku została zawarta umowa zbycia przez GK IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. osobie nienależącej do Grupy Kapitałowej. Cena sprzedaży wyniosła 1.000.000,00 PLN.
-

1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej IMMOBILE

Główne cele na rok 2016 związane są ze wzrostem przychodów oraz zwiększeniem rentowności we wszystkich segmentach Grupy.

Jednym ze strategicznych kierunków działania Grupy jest rozwój w segmencie deweloperskim zarówno w obszarze budownictwa mieszkaniowego jak i komercyjnego.

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

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

W roku 2016 zakładamy dalszy wzrost przychodów w obszarze handlu detalicznego i budowy marki EKOzakupy.pl

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

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

Grupa nie wyklucza zarówno sprzedaży posiadanego pakietu akcji jak i dalszej możliwości zwiększenia zaangażowania w akcje Spółki PROJPRZEM S.A. Decyzja co do dalszego charakteru inwestycji w akcje Spółki PROJPRZEM S.A. uzależniona będzie od:

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

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2014 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2015	31-12-2014
Poręczenie spłaty zobowiązań spółek zależnych	1 250	3 144
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 085	3 416
Zobowiązania warunkowe ogółem	4 335	6 560

Poręczenia zmniejszyły się per saldo o 1.894 tys. PLN, głównie ze względu na zakończenie inwestycji budowy etapu „0” osiedla Platanowy Park. W związku z tym wygasły związane z projektem poręczenia za spółkę CDI 1 Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1.884 tys. PLN. Ponadto wygasło poręczenie za zobowiązania handlowe MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w wys. 60 tys. PLN.

Grupa udzieliła natomiast jednego nowego poręczenia za zobowiązania handlowe Spółki wobec podmiotu niepowiązanego w wysokości 50 tys. PLN.

Na zmniejszenie wartości gwarancji per saldo 331 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie z powodu upływu terminu ważności siedemnastu gwarancji na łączną kwotę 2.333 tys. PLN (w tym sześciu gwarancji wystawionych za zobowiązania GK IMMOBILE S.A. w wysokości 779 tys. PLN oraz jedenastu gwarancji MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w wysokości 1.554 tys. PLN),
- zwrócenie do Banku Pekao S.A. dziesięciu gwarancji wystawionych na zlecenie MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o łącznej wartości 2.317 tys. PLN (powodem zwrotu gwarancji była zmiana głównego Banku finansującego Spółkę zależną, nowy Bank finansujący wystawił analogiczne gwarancje do tych zwracanych do Banku Pekao S.A.),
- wystawienie gwarancji dla MAKRUM Project Management Sp. z o.o. o łącznej wartości 4.319 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz otrzymane gwarancje w 2015 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

Sytuacja Grupy jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne Grupy eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Mniejsza konsumpcja w skali globalnej zmniejsza zapotrzebowanie na większość surowców, w tym energetycznych (ropa naftowa), produkcję papieru czy też produkcję w sektorze mechanicznym. Mniejsza konsumpcja prowadzi w konsekwencji do zmniejszonej skłonności do inwestycji w kluczowych dla klientów Grupy Kapitałowej IMMOBILE sektorach – surowcowo/wydobywczym, off-shore, mechanicznym oraz chemicznym i papierniczym – oraz może negatywnie odbić się na wielkości zamówień. Czynniki te, a w szczególności niski poziom cen ropy naftowej, będą wpływać bezpośrednio na wyniki osiągnięte przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o., i MAKRUM Sp. z o.o. Ogólna kondycja gospodarcza przekłada się także na skłonności do odbywania podróży służbowych i korzystania z usług hotelowych oraz decyzji co do zakupu nowych mieszkań.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez Grupę 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 Grupy w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych.

Znaczący wpływ działań rządu widoczny jest w sektorze deweloperskim, gdzie duże znaczenie mają programy wspierające zakup mieszkań jak np. program Mieszkanie dla Młodych.

Trudny do oszacowania jest także wpływ innego programu rządowego – 500+, którego skutki mogą w pierwszej kolejności być widoczne w przychodach sklepów detalicznych, ale nie można wykluczyć także zwiększonego popytu w sektorze deweloperskim.

Ryzyko zmian kursu walut

Ryzyko kursowe obserwowane jest głównie w segmencie przemysłowym i w mniejszym stopniu w hotelarstwie, Grupa przeciwdziała ryzyku kursowemu poprzez zawieranie kontraktów walutowych typu forward. Znaczące dla konkurencyjności Grupy może mieć długotrwałe umocnienie złotówki, znacznie ją osłabiając.

Zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, w tym również w CHF. Ogólna wartość zobowiązań Grupy w CHF na dzień 31.12.2015 roku wynosi 1.139 tys. CHF.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

Działalność Grupy jest znacznym stopniu zdywersyfikowana, a największa koncentracja odbiorców występuje w segmencie przemysłowym. Jednym z największych odbiorców Grupy jest KGHM S.A. Grupa w procesie analizy zawieranych kontraktów uwzględnia ocenę ryzyka kredytowego związanego z danym kontrahentem. W przypadku oszacowania istotnego ryzyka kredytowego podejmowane są środki mające na celu uzyskania dodatkowych prawnych zabezpieczeń otrzymania zapłaty.

Ryzyka kredytowe w pozostałych segmentach działalności Grupy, z uwagi na dużą dywersyfikację odbiorców, są znacznie mniejsze niż w segmencie przemysłowym.

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

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

Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – różnorodnych wyrobów stalowych

Zakup surowców stanowiło ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnych zmian w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, a w szczególności stali, na wyniki finansowe także całej Grupy. Należy zauważyć iż wpływ zmian cen surowców w podobny sposób wpływa także na inne podmioty w tym segmencie.

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez podmioty GK IMMOBILE długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności w przypadku odwrócenia się sytuacji makroekonomicznej i silnego ożywienia gospodarczego, czemu towarzyszy zazwyczaj wzrost inflacji i silniejsza presja na RPP. Ryzyko to jest w znacznej części zniwelowane poprzez zawarte w Grupie kontrakty terminowe na stopę procentową IRS. Zabezpieczonych jest ok. 52 % wartości kredytów długoterminowych Grupy.

3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” obowiązujące w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2015 roku stosowała w całości bądź w części, zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 15.01.2013 r.

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

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

Spółka odstąpiła od stosowania następujących zasad ładu korporacyjnego:

PKT.	ZASADY DOBRZYCH PRAKTYK	UWAGI
I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRZYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH		
4	Spółka powinna dążyć do tego aby w sytuacji, gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych, związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza, następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.	Na dzień dzisiejszy nie dotyczy Emitenta. Papiery emitowane przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach lub na różnych rynkach.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

5	Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).	Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracował zasad jej ustalania m.in. z uwagi na swoją mało rozbudowaną strukturę organizacyjną. Konieczność bycia elastycznym w przypadku zatrudniania nowych pracowników powoduje, że wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie. Wynagrodzenia członków organów zarządzających ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza kierując się najlepszą wiedzą i wolą.
9	GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.	Zarząd Spółki składa się z trzech członków, mężczyzn. Natomiast Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, czterech mężczyzn i jednej kobiety. Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonej funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających oraz członków Rady Nadzorczej pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.
10	Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie.	Nie dotyczy Emitenta. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką, która jedynie w nieznacznym zakresie wspiera lub zajmuje się działalnością w określonych w niniejszym punkcie zakresie.
12	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.	Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia przewidują osobiste uczestnictwo akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu lub reprezentację przez pełnomocnika i nie nakładają w tym zakresie żadnych ograniczeń. Natomiast Spółka nie przewiduje możliwości wykonywania prawa głosu poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Przy posiadanych obecnie środkach Spółka nie jest w stanie zapewnić należytej identyfikacji akcjonariuszy i bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.
II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH		
1	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	
1.6	roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Zasada nie jest w pełni stosowana przez Spółkę – zamieszczane są jedynie roczne sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w postaci raportów bieżących.
1.7	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie Walnego Zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	Niniejsza zasada wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur. Treść tej zasady dość ogólnie obejmuje wszelkie sprawy objęte porządkiem obrad, co może dotyczyć zarówno spraw o charakterze organizacyjnym jak i spraw merytorycznych. Udzielanie informacji o charakterze merytorycznym leży w kompetencji Zarządu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka przewiduje również trudności z ustaleniem, czy konkretna osoba zwracająca się z pytaniem przed Walnym Zgromadzeniem jest akcjonariuszem, i czy w konsekwencji treść pytania i udzielonej odpowiedzi powinna być umieszczona na stronie internetowej. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur wewnętrznych w celu stosowania tej zasady.
1.9a	zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub wideo,	Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo i zamieszczania nagrań na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu oraz wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy do uchwał są niezwłocznie publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej. Dane te nie są usuwane ze strony internetowej.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
 (w tysiącach PLN)

1.11	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka Rady Nadzorczej, informacje o powiązaniach członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
2	Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.	Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w części II. pkt 1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą działalności przedsiębiorstwa. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.
3	Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
III. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH		
2	Członek Rady Nadzorczej powinien przekazać Zarządowi spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
8	W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...)</i> .	Nie dotyczy Emitenta. Emitent nie ma powołanych komitetów.
9	Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązany, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty Rady Nadzorczej.	Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.
IV. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY		

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

1	Przedstawicielom mediów powinno się umożliwić obecność na Walnych Zgromadzeniach.	W Walnych Zgromadzeniach Emitenta udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Emitent nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.
10	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:	
10.1	transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,	Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej: - transmitowanie obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, - dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, - wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku takiego Walnego Zgromadzenia. Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej.
10.2	dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.	Zastosowanie technologii transmisji i utrwalania przebiegu obrad jest kosztowne. W chwili obecnej Zarząd Spółki nie widzi potrzeby ponoszenia wysokiego wydatku inwestycyjnego na ten cel.

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

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

W roku 2015 księgi rachunkowe spółek z Grupy prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowych (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

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

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

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

3.3. Akcjonariat Spółki

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

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

Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w Bydgoszczy z dnia 27.03.2015 r. w sprawie określenia sposobu odsprzedaży akcji własnych nabytych przez Spółkę w ramach programu odkupu akcji własnych ZWZA postanowiło dokonać odsprzedaży akcji własnych nabytych w ramach programu odkupu realizowanego Regulaminem programu odkupu akcji własnych Spółki z dnia 04.10.2012 r. z późn. zm. (tekst jednolity z dn. 13.01.2014 r. opublikowano w raporcie bieżącym nr 6/2014/K w dniu 15.01.2014 r.). Spółka z dniem 31.12.2014 r. zakończyła realizację programu skupu akcji własnych realizowanego w oparciu o uchwałę nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 26.10.2011 r. zmienioną uchwałą nr 9 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31.12.2013 r. poprzez w szczególności lecz, nie wyłącznie, sprzedaż akcji na rynku regulowanych lub sprzedaż akcji poza rynkiem zorganizowanym. Zarząd Spółki został upoważniony do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z czynnościami dotyczącymi odsprzedaży, w szczególności ostateczną liczbą, ceną, terminem sprzedaży akcji.

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

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

Grupa Kapitałowa Spółki na dzień 31.12.2014 r. posiadała 1.928.760 akcji własnych odpowiadających 1.928.760 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 2,65 % wszystkich akcji – według poniższego wykazu:

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

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

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

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

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

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

3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

Ponadto, Rada Nadzorcza może odwoływać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd Spółki wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub Statut dla pozostałych władz Spółki.

Do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona.

Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd jest organem Spółki, powołanym przez Radę Nadzorczą, kierującym działalnością Spółki. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją w czynnościach sądowych i pozasądowych.

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

- 1) uchwalanie regulaminu i schematu organizacyjnego Spółki,
- 2) wnioskowanie do organów Spółki w sprawie zatwierdzenia projektów i planów Spółki,
- 3) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych zasad, regulaminów i instrukcji regulujących funkcjonowanie Spółki,
- 4) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulaminu Zarządu oraz wprowadzonych w nim zmian,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku jego obrad,
- 6) nadzór nad terminowym i należytych wykonywaniem obowiązków, które wynikają z przepisów regulujących publiczny obrót papierami wartościowymi,
- 7) zapewnianie należytego prowadzenia księgowości Spółki,

- 8) składanie Radzie Nadzorczej, sporządzonego w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki w tym okresie,
- 9) składanie Sądowi Rejestrowemu, w ciągu dwóch tygodni po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Spółki oraz odpisu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia przedłożonych dokumentów,
- 10) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia strat,
- 11) ustalanie wielkości środków na wynagrodzenia pracowników Spółki, zasad awansowania i przyznawania nagród oraz innych świadczeń za pracę w Spółce,
- 12) wnioskowanie w sprawach tworzenia i likwidacji funduszy oraz określenia wielkości odpisów na te fundusze,
- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10% kapitału zakładowego Spółki,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości ½ części kapitału zakładowego.

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

3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

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

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

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

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

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- udzielanie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonywania przez nich obowiązków,
- dokonywanie zmian Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności, podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego,
- rozwiązanie lub likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- sposób przeznaczenia czystego zysku, w tym ustalenie terminu nabycia prawa do dywidendy i terminu wypłaty dywidendy,
- tworzenie funduszy celowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

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

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

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

Zarząd

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

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

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

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

wynosił wymagane minimum 5-ciu osób. Taki wybór nowego członka Rady wymaga zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

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

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

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

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

5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2015 roku

- W dniu 11.03.2015 r. NOBLES Sp. z o.o. zawarła warunkową umowę sprzedaży ("Umowa") ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Kupująca zobowiązała się do zakupu, zaś Sprzedająca do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych księgą wieczystą numer BY1B/00063606/4, stanowiących działki:
 - 1) o numerze ewidencyjnym 7/418 o powierzchni 2,3249 ha, powstałej z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/63 stanowiącej tereny przemysłowe,
 - 2) o numerze ewidencyjnym 7/414 o powierzchni 0,0436 ha, powstałą z podziału działki o numerze ewidencyjnym 7/348 stanowiącej drogi,o łącznej powierzchni 2,3685 ha,

za cenę 1.251.000 zł netto, a wraz z podatkiem VAT tj. w łącznej cenie 1.538.730 zł, która uregulowana została przez Kupującą w całości na dzień zawarcia Umowy. Ostateczną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy z przysługującego gminie prawa pierwokupu. Kupująca zamierza przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę przemysłową pod potrzeby Zakładu Produkcyjnego Makrum, który ma zostać przeniesiony z nieruchomości przy ul. Leśnej w Bydgoszczy.

W związku z nieskorzystaniem przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy z przysługującego gminie prawa pierwokupu w dniu 13.04.2015 r. NOBLES Sp. z o.o. zawarła umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania ("Umowa") ze spółką Infrastruktura Kapuściska S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Bydgoszczy ("Sprzedająca"), zgodnie z którą Sprzedająca przeniosła na rzecz Kupującej prawo użytkowania wieczystego ww. gruntów.

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

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

- W dniu 12.05.2015 r. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (MAKRUM PM) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 20.000.000,00 PLN. Prawne zabezpieczenia kredytu stanowią:
 - 1) Poręczenie GK IMMOBILE S.A. do kwoty 19.000.000,00 PLN,
 - 2) Hipoteka umowna łączna do kwoty 30.000.000,00 PLN na przysługującym MAKRUM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, prawie wieczystego użytkowania gruntu

i prawie własności budynków i budowli, położonych w Bydgoszczy w obrębie ulic Leśna – Dwernickiego – Sułkowskiego – Kamienna, dla których w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzone są księgi wieczyste nr BY1B/00002869/0, BY1B/00093508/6 i BY1B/00004708/8 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej budynków i budowli,

- 3) Weksel własny in blanco wystawiony przez MAKRUM PM wraz z deklaracją wekslową i poręczony przez Spółkę.

Na dzień podpisania umowy limitu wartość nieruchomości w księgach rachunkowych Makrum Development Sp. z o.o., na których ustanowiono hipotekę wynosi łącznie 38.533.749,16 PLN.

- W dniu 27.07.2015 r. HALIFAX P Sp. z o.o. (dalej Halifax) zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) w kwocie 9.500.000,00 PLN. Środki pochodzące z kredytu, Halifax przeznaczyła na sfinansowanie wydatków inwestycyjnych związanych z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania w Szczecinie.

Prawne zabezpieczenia kredytu stanowią:

- 1) Hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 14.250.000,00 PLN, na przysługującym Halifax prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr 102/1 i nr 1/4, obręb 1084 oraz prawie własności posadowionych na nich budynków i budowli, stanowiących od gruntu odrębne przedmioty własności, położonych w Szczecinie przy ul. Gdańskiej, dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00210449/6,
- 2) Umowa przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości wymienionej w pkt. 1,
- 3) Poręczenie wg prawa cywilnego do kwoty 9.500.000,00 PLN Spółki,
- 4) Weksel własny in blanco, wystawiony przez Halifax wraz z deklaracją wekslową i poręczony przez Spółkę,
- 5) Umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością Halifax, będącego posiadaczem rachunków bankowych wobec Banku,
- 6) Przelew wierzytelności na zabezpieczenie na wierzytelnościach przysługujących Halifax, z tytułu Umowy dzierżawy przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy Halifax, a Makrum Pomerania Sp. z o.o.,
- 7) Poręczenie MAKRUM Project Management Sp. z o.o. do kwoty 9.500.000,00 PLN, do czasu skutecznego ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 1,
- 8) Umowa wsparcia zawarta pomiędzy Bankiem, Halifax i Spółką na okres od jej zawarcia do dnia 31.12.2019 r., której zapisy będą zobowiązywały Spółkę do udzielenia Halifax wsparcia finansowego, w przypadku:
 - a) braku lub niedoboru środków własnych Halifax w kwocie zadeklarowanej, tj. minimum 10,5 mln PLN,
 - b) wystąpienia ujemnych kapitałów własnych – wsparcie w formie podwyższenia kapitałów własnych,
 - c) niedoboru środków z bieżącej działalności Halifax na obsługę kredytu,
 - d) wystąpienia dodatkowych kosztów Inwestycji,
- 9) Zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Halifax,
- 10) Zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Halifax prowadzonych w Banku.

Kredyt został postawiony do dyspozycji Halifax po spełnieniu następujących warunków zawieszających:

- a. skutecznym ustanowieniu zabezpieczenia, o których mowa pkt. 3-7 powyżej;
- b. udokumentowaniu zapłaty wkładu własnego oraz podatku VAT przez Halifax;
- c. dostarczeniu do Banku aktu notarialnego dotyczącego dopłat Spółki do kapitału podstawowego i zapasowego, w kwotach zgodnych z przedłożoną w Banku dokumentacją, w tym biznes planem oraz potwierdzenia wpłaty środków;

- d. dostarczeniu do Banku umowy sprzedaży i umowy przeniesienia praw sporządzonej w formie aktu notarialnego, w której wskazane zostaną dane dotyczące terminu zapłaty, numeru rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty za nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stoczni Pomerania w Szczecinie oraz zawierającej wniosek ustanowienia na rzecz Banku hipoteki, o której mowa w pkt. 1 powyżej;
- e. dostarczeniu do Banku aktualnej, pozytywnej opinii z BZ WBK SA dotyczącej Halifax;
- f. dostarczeniu do Banku aktualnego zaświadczenia z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu w opłacaniu składek oraz aktualnego zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego o niezaleganiu w opłacaniu podatków przez Kredytobiorcę;
- g. dostarczeniu do Banku Umowy dzierżawy lub aneksu do umowy dzierżawy majątku Stoczni Pomerania z dnia 05.12.2011 r., na mocy, którego Halifax wejdzie w prawa i obowiązki „Wydzierżawiającego”. Przedmiotowa umowa lub aneks powinny określać harmonogram prac remontowych do których wykonania zobowiąże się Dzierżawca, tj. Makrum Pomerania Sp. z o.o.

Na dzień podpisania umowy kredytu wartość nieruchomości w księgach rachunkowych Spółki, na których ustanowiono hipotekę wynosi łącznie 20 mln PLN.

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

- 1) Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”,
- 2) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, w skład której wchodzi:
 - działka numer 102/1 o powierzchni 3,5589 ha,
 - działka numer 1/4 o powierzchni 0,2036 ha,położone w Szczecinie przy ulicy Gdańskiej, obie w granicach portu morskiego w Szczecinie, obręb 1084 Śródmieście 84, o łącznej powierzchni 3,7625 ha
wraz z własnością budynków i budowli posadowionych na powyższej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00210449/6,
- 3) Prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy,
- 4) Zobowiązania i należności związane z przedsiębiorstwem Stoczni Pomerania w Szczecinie,
- 5) Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia,
- 6) Ruchomości, w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwiałych i wyposażenia, sporządzonym na dzień 30.01.2015 r. i stanowiącym załącznik do aktu,
- 7) Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy. Jednocześnie Strony zawarły aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży w celu uzupełnienia Przedmiotu Umowy o punkt: "Zobowiązania i należności związane z przedsiębiorstwem Stoczni Pomerania w Szczecinie". Wartość księgowa aktywów objętych Przedmiotem Umowy wynosi 20 mln. PLN. Spółka Zależna dokona zapłaty ze środków własnych i kredytu bankowego. Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. Spółka Zależna zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy. Zgodnie z Umową Spółka Zależna nabędzie Przedmiot Umowy pod warunkiem, że:

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

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

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

W tymże dniu została zawarta pomiędzy spółkami zależnymi Spółki: MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Dzierżawca) a spółką Halifax P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Wydzierżawiający) umowa dzierżawy przedsiębiorstwa. Na jej podstawie, Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawy do używania i pobierania pożytków, przedsiębiorstwo Stoczni „Pomerania” położone w Szczecinie przy ul. Gdańskiej 35,36,37 (przedmiot dzierżawy), w skład którego wchodzi:

- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych (zabudowanych i niezabudowanych) składającej się z zabudowanej działki gruntu o nr ew. 1/4, obręb 1084 o powierzchni 2077 m², nr ew. 102/1 o powierzchni 35589 m²,
- budynki i budowle znajdujące się na w/w nieruchomościach,
- środki trwałe (infrastruktura stoczniowa, maszyny, urządzenia itp.) oraz przedmioty nietrwałe i wyposażenie,
- koncesje, licencje, decyzje związane z przedsiębiorstwem.

Umowę zawarto na czas nie oznaczony. Szacunkowa wartość przedmiotu umowy wynosi ok. 10,8 mln zł (czynsz za okres 5 lat dzierżawy). Czynsz ten podlega corocznej waloryzacji stosownie do stopnia inflacji. Zgodnie z umową Dzierżawca ma wykonać prace naprawcze i remontowe zgodnie z zakresem ustalonym w załączniku do umowy.

- W dniu 25.09.2015 r. FOCUS Hotels S.A. zawarł umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Białymstoku ze spółką „ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. z siedzibą w Białymstoku (Wydzierżawiający), na podstawie której Wydzierżawiający zobowiązał się do wybudowania i oddania do używania na rzecz FOCUS, Hotelu z co najmniej 120 pokojami na Nieruchomości objętej księgami wieczystymi KW B11B/00085747/5, KW B11B/00098621/0 oraz KW B11B/00064555/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Białymstoku. Umowa zawarta została na okres 10 lat, którego bieg rozpoczyna się z dniem przekazania Hotelu. Wydzierżawiający zobowiązał się do zakończenia robót budowlanych do dnia 31.12.2017 r. Strony ustaliły, że FOCUS zobowiązane będzie płacić czynsz proporcjonalnie do osiągniętych przychodów wygenerowanych przez Hotel nie mniej niż czynsz gwarantowany ustalony na poziomie 16,5 mln PLN netto na cały ustalony w Umowie okres obowiązywania Umowy. Na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego związanych z zapłatą Czynszu, FOCUS zobowiązało się przedłożyć gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w wysokości stanowiącej równowartość rocznego czynszu gwarantowanego (jego 12- miesięcznych rat), w terminie 30 dni roboczych od daty powstania obowiązku płatności Czynszu.
- W dniu 02.11.2015 r. Kuchet Sp. z o.o. (dalej Kuchet) zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 13.300.000,00 PLN. Uruchomienie Kredytu może nastąpić po spełnieniu następujących warunków do dnia 30.11.2015 r.:
 - o Kuchet przedłoży w Banku akt notarialny (umowę sprzedaży) nieruchomości, której dotyczy Kredyt;

- o Kuchet przedłoży potwierdzenie, z którego wynika okres na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości i okres ten jest określony na czas nie krótszy niż 13 lat;
- o Kuchet przedłoży pozwolenie na użytkowanie dobudowanej części budynku (centrum konferencyjne);
- o Nieruchomość będzie wolna od wad prawnych.

W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków umowa ulegnie rozwiązaniu.

W dniu 12.11.2015 r. Zarząd Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. („Spółka”) poinformował, że spółka zależna Kuchet Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy prowadziła z CAPITAL PARK SCSP GRUPA HOTELOWA SPÓŁKA JAWNA reprezentowaną przez p. Ryszarda Podkulskiego (dalej "Sprzedający") zaawansowane negocjacje w sprawie zakupu Hotelu Victoria w Lublinie przy ul. Narutowicza 58-60. Strony ustaliły cenę za przedmiotową nieruchomość w wysokości 19,5 mln zł. Część ceny miała zostać pokryta z kredytu inwestycyjnego, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 51/2015 z dnia 03.11.2015r., a pozostała część ze środków własnych. Negocjacje zostały przerwane przez Sprzedającego.

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

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

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

- Spółka po dniu bilansowym dokonywała dalszego zakupu akcji PROJPRZEM S.A. Na dzień 19.02.2016 r. Spółka posiadała 1.006.404 akcji Spółki Projprzem Spółki Akcyjnej, stanowiących 16,82% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 1.006.404 głosów, co stanowi 13,22% ogólnej liczby głosów.
- W dniu 13.01.2016 roku została założona spółka GKI Development GmbH z siedzibą w Berlinie o kapitale zakładowym 25 tys. EUR, której jedynym udziałowcem jest GK IMMOBILE S.A. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie została zarejestrowana. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa spółki jest nabywanie, wynajem, zarządzanie oraz obsługa nieruchomości, w szczególności hoteli, we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również jako usługodawca dla osób trzecich, przygotowywanie projektów oraz sprzedaż produktów i usług z zakresu przemysłu i budownictwa, obsługa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych i przemysłowych.
- W dniu 09.02.2016 roku Carnaval Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.01.2026 roku oraz zmieniający pierwotną kwotę kredytu na kwotę 22.798,4 tys. PLN, tym samym na dzień podpisania aneksu spółce pozostało do spłaty 20.000 tys. PLN. Aneks nakłada również obowiązek uiszczania przez Spółkę opłat na rzecz Banku w wysokości odpowiadającej kwocie wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.
- W dniu 09.02.2016 roku spółki Aronn Sp. z o.o., Binkie Sp. z o.o., Carnaval Sp. z o.o. oraz FOCUS Hotels Sp. z o.o. podpisały z Bankiem Zachodnim WBK S.A. aneksy do umów kredytowych nakładających obowiązek uiszczania przez Spółki opłat na rzecz Banku w wysokościach odpowiadających kwotom wpłat dokonanych przez Bank na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.
- W dniu 25.02.2016 roku Spółka podjęła uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do dnia 29.02.2016 r. do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki ze swoją spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. Połączenie Spółki Przejmującej GK IMMOBILE S.A. ze Spółką Przejmowaną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. nastąpi poprzez przejście całego majątku spółki HOTEL 1 GKI Sp. z o.o., bez

równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta.

Planowane połączenie spowodowane jest posiadaniem przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. 100% udziałów w HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. oraz sprzedażą przez HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej Hotel 1 spółka z ograniczona odpowiedzialnością 1 S.K.A.) wszystkich nabytych nieruchomości do spółek zależnych spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Połączenie Spółek przyniesie korzyści dla grupy kapitałowej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. szczególnie w zakresie ekonomiczno – finansowym: obniżenie kosztów zarządzania; lepsze zarządzanie gotówką; eliminacja działań konsolidacyjnych; optymalizacja podatkowa; uproszczona struktura zarządzania.

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

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

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

6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze Spółką

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- VERA Sp. z o.o. w likwidacji – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- Heilbronn Pressen GmbH – 100% udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku,
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM Project Management Sp. z o.o.),
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOOD2GO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma FOCUS Hotels S.A.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., 1% udziałów ma CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.),
- CDI 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ATTILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- NOBLES Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- KUCHET Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CEZARO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-0719), ul. Fordońska 40, (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. (dawniej: HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A.) – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

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

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

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

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

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

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

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

KREDYTY UDZIELONE SPÓŁKOM NALEŻĄCYM DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2015 ROKU							
Spółka	Bank	Produkt	Data udzielenia lub aneksu/zmiany umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
MKM PM	BPH S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa	22.07.2015	29.07.2016	1 800	PLN	1M WIBOR+ marża
MKM PM	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt obrotowy	10.04.2015	31.08.2015	1 500	PLN	3M WIBOR+ marża
MKM PM	Getin Noble Bank S.A.	Kredyt obrotowy	12.05.2015	31.08.2015	1 300	PLN	3M WIBOR+ marża
MKM PM	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	12.05.2015	11.05.2018	20 000	PLN	1M WIBOR+ marża
CDI KB	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	25.11.2015	24.11.2016	1 000	PLN	O/N WIBOR+ marża
FH	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	07.12.2015	31.12.2016	1 500	PLN	1M WIBOR+ marża
HALIFAX P	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	27.07.2015	26.07.2025	9 500	PLN	3M WIBOR+ marża
KUCHET	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	02.11.2015	30.09.2025	13 300	PLN	1M WIBOR+ marża

W dniu 13.05.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu obrotowego w Banku Pekao S.A. w kwocie 7,9 mln PLN.

W dniu 24.07.2015 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu obrotowego w Banku BPH S.A. w kwocie 3,0 mln PLN.

W 2015 roku żaden kredyt nie został wypowiedziany w Grupie.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓLKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2015 ROKU					
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy* tys. PLN	Termin spłaty	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-02-19	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-05-22	500	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-06-11	150	2016-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS Hotels S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-06-30	25	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-07-24	1 800	2016-06-30	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-10-13	500	2016-12-30	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-08-07	25	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-08-11	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-09-07	80	2016-12-31	WIBOR1M+3%
GK IMMOBILE S.A.	Podmiot niepowiązany	2015-09-23	100	2016-12-31	WIBOR1M+3%

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

Udzielone i otrzymane poręczenia w roku 2015

Przedmiot umowy	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia tys. PLN	Ważność poręczenia
Umowa poręczenia	GKI SA	ATTILA	BP Europa SE	50	2017-12-31

Spółki należące do Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2015 do 30.09.2015 roku nie udzieliły żadnych gwarancji.

Otrzymane gwarancje w roku 2015

Beneficjentami wszystkich poniższych gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

Dłużnik	Gwarant	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie	Data wystawienia	Termin ważności	Waluta
MKM PM	PEKAO	zapłaty kar umownych w okresie rękojmi i gwarancji	3	2015-03-13	2015-12-31	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancja zapłaty	37	2015-06-10	2016-06-27	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja zapłaty	37	2015-06-10	2016-06-27	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	35	2015-06-17	2018-10-22	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	31	2015-06-17	2015-11-09	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	618	2015-06-17	2017-01-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja zapłaty kar umownych w okresie rękojmi oraz gwarancji jakości	265	2015-06-17	2020-01-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja dobrego wykonania umowy	575	2015-06-17	2016-07-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja zapłaty kar umownych w okresie rękojmi oraz gwarancji jakości	246	2015-06-17	2019-07-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja zapłaty kar umownych w okresie	22	2015-06-17	2018-04-30	PLN

Grupa Kapitałowa IMMOBILE
Skonsolidowane sprawozdanie z działalności emitenta
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach PLN)

		rekojmiami oraz gwarancji jakości				
MKM PM	PKO BP	zapłaty kar umownych w okresie rekojmiami i gwarancji	3	2015-06-23	2015-12-31	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancyjna	47	2015-07-16	2017-01-01	EUR
MKM PM	PKO BP	zapłaty	391	2015-10-01	2016-04-30	PLN
MKM PM	PKO BP	gwarancja wykonania	2	2015-11-26	2016-06-18	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancja wykonania	3	2015-11-26	2016-06-18	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancja wykonania	3	2015-11-26	2016-06-18	EUR
MKM PM	PKO BP	gwarancja rekojmiami	36	2015-12-01	2017-09-25	PLN
MKM PM	BPH	wadialna	150	2015-01-27	2015-02-28	PLN
MKM PM	BPH	gwarancja usunięcia wad i usterek	14	2015-03-26	2015-11-28	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja usunięcia wad i usterek	45	2015-03-19	2015-11-09	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja usunięcia wad i usterek	14	2015-03-26	2016-04-04	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja usunięcia wad i usterek	15	2015-03-26	2016-02-01	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja usunięcia wad i usterek	45	2015-03-26	2016-02-01	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja należytego wykonania	5	2015-06-26	2016-01-31	EUR
MKM PM	BPH	gwarancja należytego wykonania	3	2015-06-26	2016-01-31	EUR
MKM PM	TUW TUZ	gwarancja ubezpieczeniowa	55	2015-03-25	2015-07-30	PLN
MKM PM	TUW TUZ	gwarancja zapłaty wadium	100	2015-04-22	2015-06-21	PLN
MKM PM	TUW TUZ	gwarancja zapłaty wadium	100	2015-06-18	2015-08-17	PLN
MKM PM	TUW TUZ	gwarancja zapłaty wadium	150	2015-09-07	2015-11-06	PLN
MKM PM	TUW TUZ	gwarancja zapłaty wadium	500	2015-09-17	2015-11-26	PLN

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

W roku 2015 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2015.

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

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

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

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

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna jest finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Przepływy segmentu charakteryzują się stosunkowo dużą wartością

pojedynczych zleceń, a co za tym idzie wartości pojedynczych płatności oraz wykraczającym często ponad kwartał terminem realizacji danego kontraktu.

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

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

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

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

W ocenie Zarządu GK MAKRUM zarządzanie zasobami finansowymi ocenia pozytywnie i nie widzi znaczących obszarów 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

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej to:

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

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

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

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

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Grupa zamierza pozyskać z:

- sprzedaży posiadanych akcji własnych pozyskanych w ramach Programu Skupu,
- sprzedaży aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży,
- duże znaczenie w finansowaniu zamierzeń rozwojowych Grupy ma prowadzony projekt deweloperski w Bydgoszczy – budowa osiedla mieszkaniowego Platanowy Park, który pozwala na systematyczne generowanie znaczących dodatnich przepływów w perspektywie co najmniej 7-8 letniej.

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 Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2015 istotny wpływ miały czynniki o charakterze operacyjnym jak:

- wygenerowanie większego niż w roku poprzednim dochodu w segmencie przemysł pomimo spadku przychodów,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- uzyskanie pierwszych przychodów w segmencie deweloperskim,
- strata na działalności w handlu detalicznym – sieć sklepów ekozakupy.pl.

Na osiągniętą wynik brutto wpłynęło znacząco także:

- aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnej Centrum Handlowe Faktoria zwiększająca szacunek jej wartość godziwej o 5,6 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej – grunt położony w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego, zwiększająca szacunek jej wartości godziwej o 2,3 mln PLN,
- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Stocznia Pomerania, w wyniku której dokonano obniżenia szacunku jej wartości godziwej o 3,1 mln PLN.

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

16.1. Czynniki zewnętrzne

Czynnikami zewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i developingu,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,

- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- ewentualne działania nowego rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli CHF.

16.2. Czynniki wewnętrzne

Bezpośrednimi czynnikami wewnętrznymi wpływającymi w istotny sposób na rozwój Grupy będą:

- umiejętność zarządzania rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w grupie kapitałowej i wpłynie na tempo pozyskiwania środków finansowych na kolejne inwestycje Grupy,
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupie.

16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2016 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

Główne cele na rok 2016 związane są z:

- 1) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 2) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego,
- 3) efektywne otwarcie nowego hotelu w Gdańsku Wrzeszczu,
- 4) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 5) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego w nowej lokalizacji w Bydgoszczy,
- 6) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,

- reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

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

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

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

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

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

Działania polegające na wyodrębnieniu działalności operacyjnej do spółek zależnych poskutkowały zmianą charakteru funkcjonowania Grupy, 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 spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółek grupy przez przejęcie

Spółka w 2015 roku nie zawarła takich umów.

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

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

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

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

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

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

Nie dotyczy.

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

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

Dodatkowo:

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

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej drugiego stopnia od GK IMMOBILE S.A. – CDI Nieruchomości Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Piotr Szczeblewski posiadał 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Łukasz Piekut posiadał 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2015 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2014 r. p. Dariusz Szczechowski posiadał 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

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

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

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

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

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 40. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Bydgoszcz, dn. 21 marca 2016 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy