



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE**

28 kwietnia 2017 roku

Spis treści

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2016 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym	5
1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn	5
1.2. Objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A.	7
1.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta	8
1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2016 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach	11
1.5. Rachunek wyników	11
1.6. Przepływy pieniężne	13
1.7. Analiza wskaźnikowa	13
1.8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2016.....	14
1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	14
1.10. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	14
1.11. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2016 roku.....	15
1.12. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji , w towary i usługi.....	20
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest na nie narażona	21
3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	23
3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego	23
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.....	29
3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	29
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	32

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

3.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	34
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.....	34
5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2016 roku	34
5.2. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.....	36
6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej Emitenta 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.....	38
6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową Emitenta.....	38
6.2. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	39
7. Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	39
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	40
9. Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanyom	41
10. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanyom	41
11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2016 r.	42
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	43
13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	43
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.....	44
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	45
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	45
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	45
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	46
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	46
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	47
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	47

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	48
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	48
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2017 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	49
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	49
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	49

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2016 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym

1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn

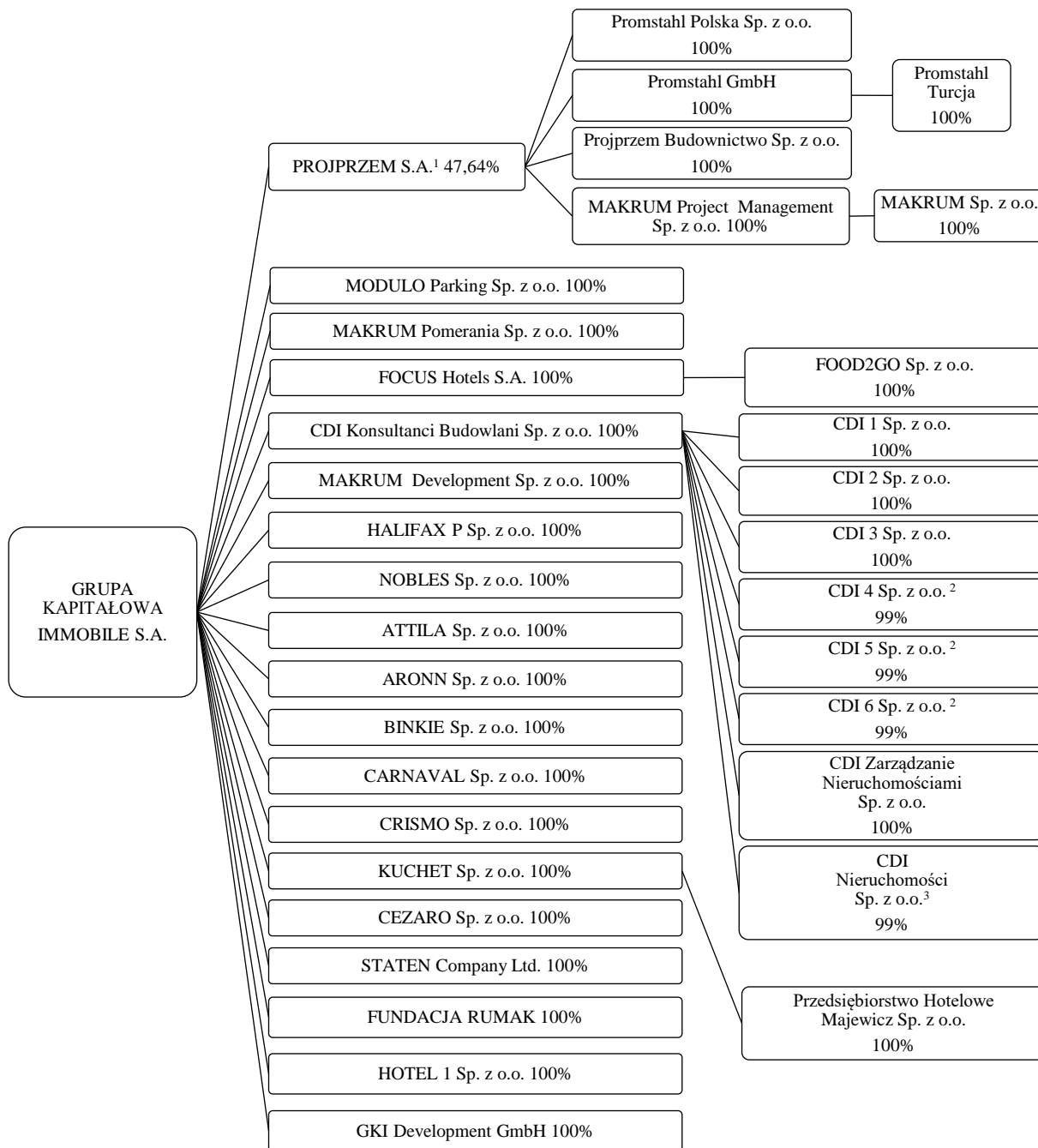
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
HOTEL 3 GKI Sp. z o.o.*	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	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
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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
GKI Development GmbH	Berlin, Niemcy

* W 2017 roku Spółka zmieniła nazwę na PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

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

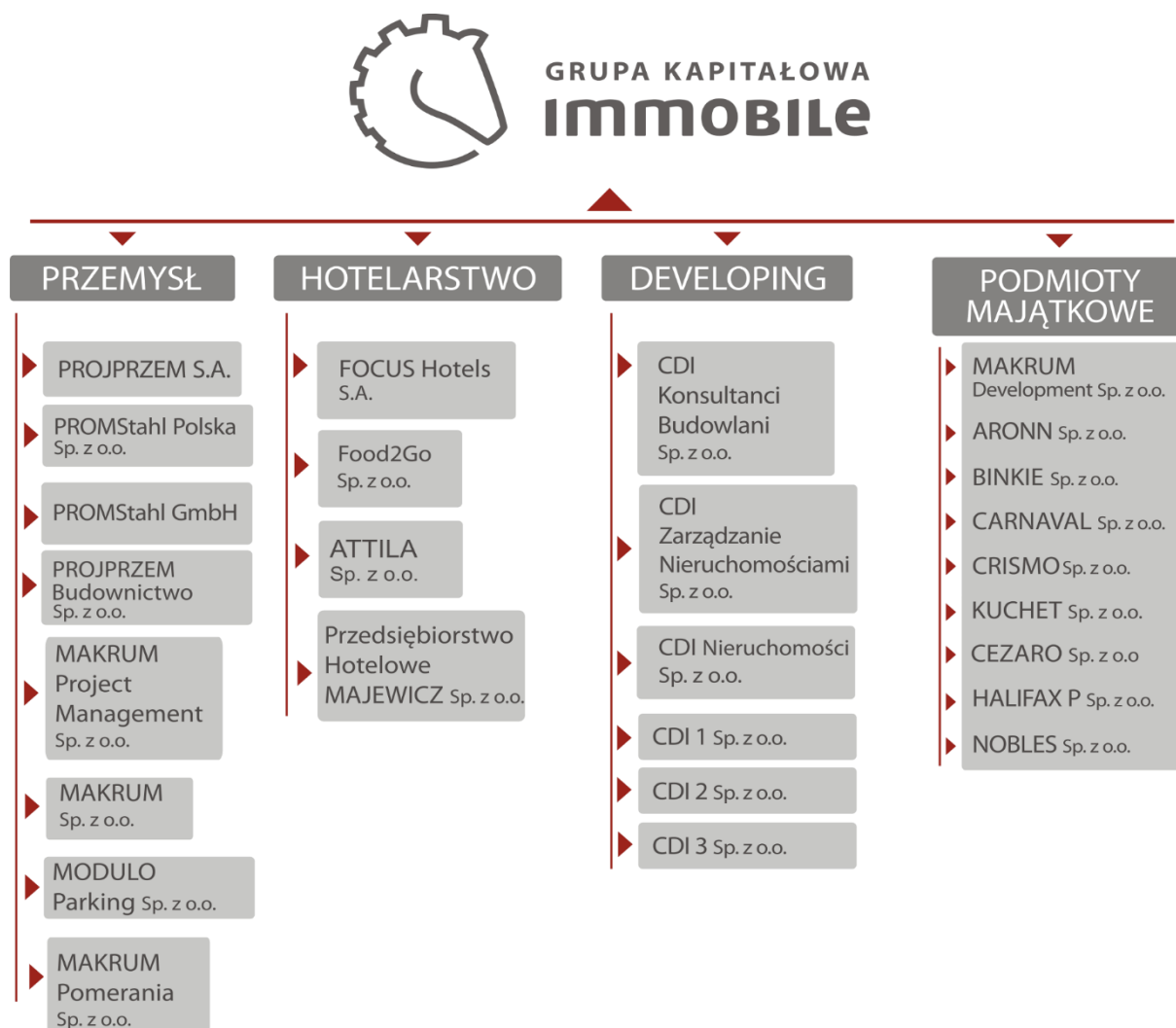


¹ Grupa Kapitałowa Immobile S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 2.850.252 akcje PROJPRZEM S.A., co stanowi 47,64% kapitału zakładowego, dających prawo do 2.850.252 głosów, co stanowi 39,90% ogólnej liczby głosów.

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

³ 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.



Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2016 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.2. Objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A.

Począwszy od jesieni 2015 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. sukcesywnie zwiększała stan posiadania akcji PROJPRZEM S.A. do ilości 2.850.252 sztuk akcji, co stanowi 47,64% w kapitale akcyjnym tej Spółki i 39,90% w ogólnej ilości głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 29.11.2016 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. do Rady Nadzorczej Spółki zostali wybrani kandydaci popierani przez GK IMMOBILE S.A. Nowo wybrana Rada Nadzorcza w tym samym dniu powołała do Zarządu Spółki pana Rafała Jerzego oraz pana Sławomira Winieckiego. Tym samym GK IMMOBILE S.A. przejęła operacyjną kontrolę nad PROJPRZEM S.A.

W świetle zapisów statutu PROJPRZEM S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy na Walnych Zgromadzeniach tej Spółki można uznać, iż sprawowanie kontroli

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

nad PROJPRZEM S.A. ma charakter trwały. Grupa zamierza ugruntować posiadaną pozycję w akcjonariacie PROJPRZEM S.A. i ogłosiła ofertę zakupu akcji w ilości przekraczającej 1,8 mln sztuk akcji.

W ocenie Zarządu Grupy zaistniały także przesłanki do ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK IMMOBILE S.A. wyników Spółki PROJPRZEM S.A. od dnia 30 listopada 2016 r.

Zdarzenie to ma istotny wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

O ponad 40% wzrosła suma bilansowa osiągając wartość prawie 392,9 mln PLN (w tym aktywa trwałe wzrosły o ca 35%, a aktywa obrotowe o ca 55%). W skonsolidowanym rachunku zysków i start Grupy ujęto przychody za okres od 01 do 31 grudnia 2016 roku w wysokości 12,3 mln PLN.

Zarząd Grupy dokonał, na dzień 30.11.2016 r., wyceny do wartości godziwej wszystkich istotnych składników aktywów i pasywów przejmowanej Spółki. Między innymi rozpoznano: wartość godziwą znaków towarowych posiadanych przez PROJPRZEM S.A., wartość pozostałych aktywów niematerialnych, wartość nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych, wartość godziwą zapasów, należności i aktywów finansowych.

Na podstawie powyższego Grupa rozpoznała zysk z okazyjnego nabycia w kwocie 21,4 mln PLN (nadwyżka wartości godziwej przypadającej Grupie nad ceną nabycia pakietu kontrolnego akcji), wykazany w działalności finansowej Grupy.

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

AKTYWA TRWAŁE

Aktywa	31-12-2016	31-12-2015
Aktywa trwałe		
Wartość firmy		
Aktywa niematerialne	3 517	482
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	152 666	121 340
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	92 612	96 310
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	47 597	15 226
<i>Pozostałe</i>	12 456	9 804
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	112 921	77 178
<i>Grunty inwestycyjne</i>	41 037	26 548
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	71 884	50 630
Należności i pożyczki	3 516	2 136
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	130	139
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 455	8 076
Aktywa trwałe	283 234	209 375

Na wzrost środków trwałych w 2016 główny wpływ miało objęcie konsolidacją PROJPRZEM S.A. wraz z podmiotami zależnymi.

Najważniejszymi pozyskanymi w wyniku przejęcia kontroli aktywami trwałymi były:

- dwa zakłady produkcyjne w Koronowie i Sępólnie Krajeńskim – grunty, budynki i budowle oraz park maszynowy,
- nieruchomości inwestycyjne – najważniejsze to biurowiec w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej i grunt deweloperski przy ul. Bydgoskich Olimpijczyków w bydgoskiej dzielnicy Fordon,
- aktywa niematerialne, w tym prawo do znaków towarowych PROJPRZEM S.A.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2016 r. w GK IMMOBILE wyniosły 109,6 mln PLN wobec 70,6 mln PLN na dzień 31.12.2015 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Aktywa	31-12-2016	31-12-2015
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	52 800	24 760
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	11 705	21 348
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	3 879	0
<i>Pozostałe zapasy</i>	37 215	3 412
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	1 910	6 123
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	41 793	14 894
Pożyczki		3 372
Pochodne instrumenty finansowe	9	6
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	874	9 480
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	437	263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 822	11 666
Aktywa obrotowe	109 645	70 564

Podobnie jak w przypadku aktywów trwałych wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie z objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A., w tym:

- wzrostem ogólnej wartości zapasów o 28,0 mln PLN (są to przede wszystkim materiały, produkcja w toku oraz wyroby gotowe segmentu przemysłowego),
- wzrostem ogólnej wartości należności handlowych związanych z segmentem przemysłowym o ca 26,9 mln PLN.

W zakresie aktywów obrotowych nie związanych z przejściem PROJPRZEM S.A. istotne zmiany zaszły w związku z:

- sprzedażą większości lokali mieszkalnych z etapu „0” osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy oraz rozpoczęciem budowy etapu „1”,
- spadkiem wartości należności z tytułu umów o usługę budowlaną o 4,2 mln PLN, związane ze spadkiem przychodów w segmencie przemysłowym,
- reklasyfikacja pozostałych aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży (akcji PROJPRZEM S.A.) do inwestycji w jednostkach zależnych i włączeniem do konsolidacji.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2016 r. wzrósł o 74,7 mln PLN w stosunku do ostatniego dnia roku 2015 r. i wyniósł 222,8 mln PLN, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł prawie 57%.

Wzrost kapitału własnego wynika z:

- wykazania zysku z tytułu okazjowego nabycia PROJPRZEM S.A. 21,4 mln PLN,
- emisji akcji serii K,
- sprzedaży akcji własnych, co w konsekwencji spowodowało:
 - całkowita sprzedaż akcji własnych wpłynęła na wzrost wartości kapitałów własnych o 1,7 mln PLN,
 - zwiększenie pozostałych kapitałów, gdzie został zaprezentowany zrealizowany zysk na sprzedaży w kwocie 844 tys. PLN.

Pasywa	31-12-2016	31-12-2015
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 216
Akcje własne (-)		-1 739
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 710	98 086
Różnice kursowe z przeliczenia	-40	0
Pozostałe kapitały	4 696	3 794
Zyski zatrzymane:	44 236	29 679
- zysk (strata) z lat ubiegłych	26 036	27 384

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

- zysk (strata) netto	18 200	2 295
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	171 444	148 036
Udziały niedające kontroli	51 339	
Kapitał własny	222 783	148 036

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 38,2 mln PLN w stosunku do 31.12.2015 roku i wyniosła 170,1 mln PLN.

Na zmiany wynikające z objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A. złożyły się przede wszystkim:

- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług, głównie związany z segmentem przemysłowym,
- wzrost zobowiązań z tytułu kredytów bankowych,
- wzrost zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Zmiany zobowiązań wykazanych w bilansie otwarcia to przed wszystkim:

- zmniejszenia zobowiązań długoterminowych o ok. 5,5 mln PLN, na co przede wszystkim wpłynęły:
 - całkowita spłata kredytu finansującego budowę bloków mieszkalnych etapu „0” – spadek zobowiązań długoterminowych o 16,0 mln PLN,
 - zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytów finansujących przemysł,
 - nastąpiła także reklasyfikacja kredytu inwestycyjnego w CHF w kwocie 3,5 mln do zobowiązań krótkoterminowych w związku z niespełnieniem jednego z kowenantów.
- zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych o ok. 43,7 mln PLN, na co wpływ miały:
 - wzrost wartości zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych o ca 7 mln PLN oraz pozostałych zobowiązań (ok. 6 mln PLN),

Pasywa	31-12-2016	31-12-2015
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	62 218	74 666
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		16 043
<i>Finansujące nieruchomości</i>	59 952	52 993
<i>Finansujące przemysł</i>	2 266	5 514
<i>Pozostałe</i>		116
Leasing finansowy	5 583	2 551
Pochodne instrumenty finansowe	1 734	2 581
Pozostałe zobowiązania	1 633	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 762	11 675
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	460	273
Pozostałe rezerwy długoterminowe		17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	650	688
Zobowiązania długoterminowe	87 040	92 502
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 925	13 875
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	789	687
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	29 194	17 613
<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 534	5 281
<i>Finansujące przemysł</i>	14 245	10 984
<i>Pozostałe</i>	9 415	1 348
Leasing finansowy	3 444	2 739
Pochodne instrumenty finansowe		79
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	129	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	6 716	3 124
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 999	311
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 861	973

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		
Zobowiązania krótkoterminowe	83 057	39 401
Zobowiązania razem	170 097	131 903

1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2016 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2016 największy wpływ miało objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A. co zostało szczegółowo opisane w punkcie 1.2. niniejszego sprawozdania.

Dodatkowo istotny wpływ miała zmiana wagi poszczególnych segmentów w przychodach Grupy i wpływ tego na wynik z działalności operacyjnej:

- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- spadek przychodów i negatywny wynik w segmencie przemysłowym, pomimo pozytywnego wpływu rozszerzenia segmentu od grudnia 2016 w wyniku objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A.
- zwiększenie dochodów i przychodów w segmencie deweloperskim,
- strata na działalności w handlu detalicznym – sieć sklepów ekozakupy.pl.

Na osiągnięty wynik brutto wpłynął także zysk na sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Nowej Soli.

Na wyniki roku 2017 istotny wpływ będą miały:

- objęcie konsolidacją PROJPRZEM S.A. od pierwszego dnia roku,
- włączenie nowych hoteli do sieci FOCUS (hotel Pod Orłem w Bydgoszczy) oraz funkcjonowanie hotelu w Gdańsku Wrzeszczu w całym roku obrotowym,
- sprzedaż mieszkań z etapu „1” osiedla Platanowy Park,
- pierwsze przychody ze sprzedaży systemów parkingowych.

1.5. Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2016 oraz w roku 2015.

	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31- 12-2015
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	106 713	98 311
Przychody ze sprzedaży produktów	59 267	50 564
Przychody ze sprzedaży usług	42 797	45 643
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 649	2 104
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	37 133	40 705
<i>Hotelarstwo</i>	34 130	28 727
<i>Konsulting budowlany</i>	5 480	6 632
<i>Najem aktywów</i>	7 779	7 766
<i>Developing</i>	19 535	12 029
<i>Pozostałe</i>	2 656	2 452
Koszt własny sprzedaży	82 324	73 086
Koszt sprzedanych produktów	42 228	37 960
Koszt sprzedanych usług	30 983	34 087
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9 113	1 039

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	28 684	30 553
<i>Hotelarstwo</i>	23 992	19 742
<i>Konsulting budowlany</i>	6 524	6 405
<i>Najem aktywów</i>	4 841	4 194
<i>Developing</i>	15 337	9 723
<i>Pozostałe</i>	2 947	2 469
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	24 389	25 225
Koszty sprzedaży	4 005	2 987
Koszty ogólnego zarządu	15 885	12 608
Zmiana stanu aktywów biologicznych	0	-505
Pozostałe przychody operacyjne	4 629	5 802
Pozostałe koszty operacyjne	390	3 065
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 737	11 862
Przychody finansowe	1 869	1 199
Koszty finansowe	10 751	5 410
Zysk z okazijnego nabycia	21 428	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21 283	7 651
Podatek dochodowy	917	5 356
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 366	2 295
Zysk (strata) netto	20 366	2 295
Zysk (strata) netto przypadający:	0	
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	18 200	2 295
- podmiotom niekontrolującym	2 166	
Podstawowy zysk na akcje	0,28	0,03
Rozwodniony zysk na akcje	0,28	0,03

Skonsolidowane przychody Grupy w roku 2016 wyniosły 106,7 mln PLN (w tym 12,3 mln PLN wygenerowane w grudniu 2016 przez Grupę PROJPRZEM), co oznacza wzrost o 8,4 mln PLN w stosunku do roku 2015 (wzrost przychodów o ca 8,5%).

W 2016 roku GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 24,4 mln PLN (rentowność na poziomie 22,9%) wobec 25,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2015 (rentowność 25,7%). Spadek rentowności wynika głównie ze słabszych wyników segmentu przemysłowego MAKRUM.

Koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży wzrosły w roku 2016 w stosunku do roku 2015 łącznie o 4,3 mln PLN i wyniosły 19,9 mln PLN. Wzrost tej kategorii kosztów wynika zarówno z poniesienia kosztów związanych z procesem przejęcia kontroli PROJPRZEM S.A, jak i włączeniem do sprawozdania kosztów grupy PROJPRZEM z grudnia 2016 roku.

W roku 2016 wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (analogicznie jak w roku 2015) – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 4,2 mln PLN (w roku 2015 o ok. 2,7 mln PLN).

Z uwagi na powyższe, wynik na działalności operacyjnej w bieżącym okresie ukształtował się na poziomie 8,7 mln PLN wobec zysku w roku 2015 na poziomie 11,9 mln PLN.

W działalności finansowej Grupy w roku 2016 główną pozycję zajmuje zysk z okazijnego nabycia PROJPRZEM S.A. w wysokości 21,4 mln PLN.

Na wartość przychodów finansowych w kwocie 1,9 mln PLN składają się przede wszystkim wycena instrumentów pochodnych oraz zysk na sprzedaży akcji spółek notowanych na GPW.

Koszty finansowe w 2016 roku osiągnęły poziom 10,8 mln PLN, wobec 5,4 mln PLN w roku 2015. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 12 miesięcy wynoszą 4,1 mln PLN. Ponadto wpływ ma strata z wyceny wartości godziwej na dzień przejęcia udziału kapitałowego w jednostce przejmowanej, należącego wcześniej do jednostki przejmującej 3,4 mln PLN.

Grupa wygenerowała zysk brutto przed opodatkowaniem na poziomie 21,3 mln PLN (w analogicznym okresie roku 2015 zysk brutto wyniósł 7,7 mln PLN).

W 2015 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 20,4 mln PLN wobec 2,3 mln PLN w roku 2015.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

1.6. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2016	od 01-01 do 31-12-2015
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 132	6 300
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 117	-14 297
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 140	16 762
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	155	8 765
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 666	2 901
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-26	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 821	11 666
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		10 101

W 2016 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 13,1 mln PLN, związany głównie z wypracowanym zyskiem brutto oraz korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 6,1 mln PLN).

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 8,6 mln PLN, a największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła wpływu z tytułu zmniejszenia stanu należności z tytułu umów budowlanych (4,2 mln PLN).

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 16,1 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki poczynione na nabycie akcji PROJPRZEM S.A.

Na działalności finansowej odnotowano ujemny przepływ w wysokości 3,1 mln PLN. Największy wpływ na to miały ruchy związane z zaciągnięciem kredytów i pożyczek i jednocześnie spłatą zarówno kredytów i pożyczek, ale również leasingu finansowego w wysokości per saldo -5,2 mln PLN. Znaczący wpływ miały także zapłacone odsetki (3,5 mln PLN) oraz wypłacona dywidenda (3,6 mln PLN).

1.7. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2016 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej oraz struktury bilansu uległy nieznacznemu pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku 2015.

Wskaźniki rentowności uległy znaczącej poprawie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

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	2016	2015
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	27,16%	35,12%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-12-2016	31-12-2015
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,10	1,15
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	29 587	31 473
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31-12-2016	31-12-2015
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,40	1,85
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,73	1,20
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,43	0,47
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,76	0,88
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2016	2015

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	19,08%	2,33%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	19,94%	7,78%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	5,18%	0,82%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	9,14%	1,55%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2016	2015
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	14 824	17 879
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	13,89%	18,19%

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

1.8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2016

Główną inwestycją kapitałową dokonaną w 2016 roku było przejęcie kontroli operacyjnej nad PROJPRZEM S.A., którą opisano w pkt 1.2. niniejszego sprawozdania.

1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

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 zarówno na gruntach własnych Grupy w Bydgoszczy jak i w nowych lokalizacjach;
2. Rozwój działalności w segmencie przemysłowym poprzez organiczny wzrost przychodów PROJPRZEM S.A. i jej podmioty zależne, rozwój własnych produktów PROJPRZEM i MAKRUM oraz ewentualne przejęcia kapitałowe podmiotów komplementarnych. Planowane są także nakłady związane z przeniesieniem lokalizacji dzisiejszego zakładu produkcyjnego MAKRUM w Bydgoszczy do nowej lokalizacji;
3. Rozwój sieci hotelowej zarządzanej przez Spółkę zależną FOCUS Hotels S.A. poprzez pozyskiwanie nowych lokalizacji oraz rozwój sprzedaży w usługach uzupełniających ofertę hotelarską – w tym gastronomii i cateringu;
4. Reaktywacja działalności w zakresie budownictwa przemysłowego. Działalność umiejscowiona w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.;
5. Nowe dla Grupy Kapitałowej Spółki obszary.

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2016	31-12-2015
Poręczenia	1 727	1 250
Gwarancje	17 867	3 085
Zobowiązania warunkowe ogółem	19 594	4 335

Spółka dominująca udzieliła pięciu nowych poręczeń w wyniku czego nastąpił wzrost ich wartości o kwotę 477 tys. PLN.

Na zwiększenie wartości gwarancji per saldo 14.782 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie z powodu upływu terminu ważności trzynastu gwarancji na łączną kwotę 1.588 tys. PLN (w tym jednej gwarancji wystawionej za zobowiązania GK IMMOBILE S.A. w wysokości 158 tys. PLN oraz dwunastu gwarancji MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w wysokości 1.430 tys. PLN),
- wystawienie gwarancji dla Spółek zależnych o łącznej wartości 2.319 tys. PLN,
- ujęcie zobowiązań warunkowych PROJPRZEM S.A. oraz jej Spółek zależnych w łącznej kwocie 14.041 tys. PLN (w tym gwarancje PROJPRZEM S.A. w kwocie 6.475 tys. PLN oraz gwarancje PROMStahl GmbH w kwocie 7.567 tys. PLN).

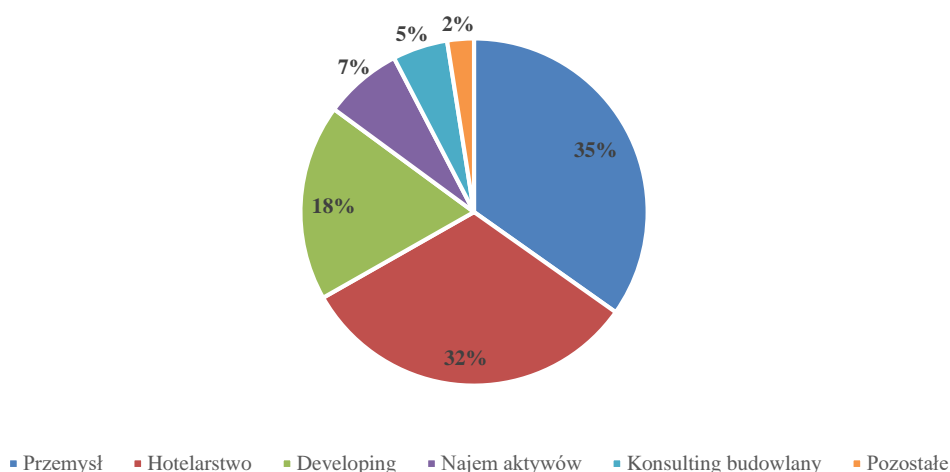
Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2016 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

1.11. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2016 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2016 roku 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.

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w 2016 roku



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	37 133	7 779	34 130	5 480	19 535	2 656	0	106 713
Sprzedaż między segmentami								
Przychody ogółem	37 133	7 779	34 130	5 480	19 535	2 656		106 713
Amortyzacja	1 767	392	3 280	144	0	504	0	6 087
Wynik operacyjny segmentu	-2 155	2 167	5 527	-1 605	1 988	-1 424	0	4 498
Aktywa segmentu sprawozdawczego	122 199	53 901	105 061	2 800	69 695	14 385	24 838	392 879
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	0	98 311
Sprzedaż między segmentami	200	4	312	3 133	-	-	0	3 649
Przychody ogółem	40 905	7 770	29 039	9 765	12 029	2 452	0	101 960
Amortyzacja	1 335	389	3 753	179	-	360	0	6 016
Wynik operacyjny segmentu	3 965	2 265	5 433	-401	1 154	-2 786	0	9 630
Aktywa segmentu sprawozdawczego	39 585	56 167	101 025	2 325	55 704	4 060	0	258 866

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 2016 roku były realizowane w spółkach MAKRUM Project Management Sp. z o.o., MAKRUM Sp. z o.o. oraz Modulo Parking Sp. z o.o., a po 30.11.2016 roku także przez nowe spółki w portfelu Grupy Kapitałowej *IMMOBILE* tj. PROJPRZEM S.A., PROMStahl GmbH, PROMStahl Turcja i PROMStahl Polska Sp. z o.o.

Po objęciu kontroli nad PROJPRZEM S.A. i jej Spółki zależne działalność przemysłowa w Grupie Kapitałowej *IMMOBILE* została rozszerzona o produkcję systemów przeładunkowych oraz nowe moce i doświadczenie w zakresie przestrzennych konstrukcji stalowych. Grupa PROJPRZEM jest czołowym dostawcą systemów przeładunkowych w Europie.

Kontynuowana jest produkcja i sprzedaż wyrobów własnych produkowanych przez MAKRUM Project Management (m.in. młyny, suszarnie, kruszarki, granulATORY, przesiewacze wykorzystywane w przemyśle cementowym, surowców mineralnych, energetyce, papierniach i w innych działach), a także rozpoczęta produkcja parkingów automatycznych MODULO.

Nadal produkowane były także urządzenia według indywidualnej dokumentacji klienta w różnych sektorach, np.:

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

Spadek przychodów w segmencie przemysłowym jest wynikiem niskich przychodów wygenerowanych przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Jedną z podstawowych przyczyn niższych przychodów było osłabienie działalności inwestycyjnej w polskiej gospodarce oraz spadek, praktycznie do zera, inwestycji w sektorze offshore (spowodowany ciągle niskimi cenami ropy naftowej). Pomimo przeprowadzonej restrukturyzacji kosztowej, przy tak niskim poziomie przychodów Grupa poniosła stratę w roku 2016 w tym segmencie.

Perspektywy segmentu

– **Systemy przeładunkowe**

Grupa Kapitałowa Immobile jest w trakcie przeprowadzania szczegółowej analizy procesów produkcyjnych zachodzących w zakładzie Grupy w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych, pod kątem możliwych do osiągnięcia efektów synergii produkcyjnych wszystkich produktów oferowanych przez Grupę. Grupa liczy również na uzyskanie efektu synergii we wszystkich spółkach przemysłowych, np. przy zakupie materiałów hutniczych czy spawalniczych.

Analizowane są także synergie związane z wykorzystaniem kanałów dystrybucji Grupy w Polsce i Europie. Efektem analiz i wprowadzanych zmian organizacyjnych ma być zwiększenie przychodów i rentowności produkcji systemów przeładunkowych. Grupa duży nacisk kładzie na aktywne pozyskiwanie nowych zleceń i optymalizację pozycji konkurencyjnej.

Obserwujemy wzmoczoną aktywność w szczególności na dwóch rynkach niemieckim i francuskim.

– **Produkty własne MAKRUM**

W roku 2017 w stosunku do roku poprzedzającego, widoczne jest ożywienie w segmencie przemysłu, w którym oferowane są produkty własne MAKRUM. Oczekujemy, iż odbicie aktywności inwestycyjnej w polskiej gospodarce pozytywnie wpłynie na przychody w tym zakresie. Grupa stawia na modernizację i poszerzenie linii produktowych tradycyjnych dla MAKRUM maszyn i urządzeń.

– **System zautomatyzowanych parkingów modułowych**

Rok 2017 powinien przynieść efekty wielomiesięcznej pracy związanej z przygotowaniem technicznym oraz marketingowym szerokiej gamy systemów parkingów automatycznych w postaci uzyskania pierwszych przychodów. Dynamiczne zwiększenie przychodów ze sprzedaży w tym obszarze jest strategicznym wyzwaniem w segmencie przemysłowym Grupy. Oczekujemy tu także licznych synergii z działalnością w obszarze systemów przeładunkowych.

W pierwszym kwartale 2017 marka MODULO prezentowana była na międzynarodowych targach BUDMA 2017 w Poznaniu oraz na targach EXPOBUD we Lwowie (Ukraina). W obu przypadkach parkingi marki MODULO cieszyły się dużym zainteresowaniem ze strony odwiedzających. W maju odbędzie się kolejna edycja targów Autostrada i Europarking w Kielcach, na których marka MODULO będzie ponownie prezentowała swoje rozwiązania.

– **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. Wprowadzenie do oferty Grupy granulatora destruktu asfaltowego jest rozwinięciem koncepcji tradycyjnych produktów MAKRUM.

Granulator produkcji Makrum wyróżnia się na rynku wysoką wydajnością oraz niską energochłonnością.

Pierwsza sprzedaż granulatora miała miejsce już w październiku, tj. po 11 miesiącach od narodzenia się pomysłu. Zakupu dokonała polska firma z branży drogowo-mostowej.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za cały 2016 rok wyniosły łącznie 34,3 mln PLN i zostały zrealizowane w całości w spółkach FOCUS Hotels S.A. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w 2015 roku wyniosły łącznie 29,3 mln PLN co oznacza wzrost przychodów o 5,0 mln PLN vs. 2015 rok (+17,1%). Wzrost ten jest spowodowany przede wszystkim otwarciem nowego czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Gdańsk w czerwcu 2016 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Powyższe dane dotyczą siedmiu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 651 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.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	I – XII 2016	I - XII 2015	vs. 2015
OCC%	63,84%	62,04%	+1,8 p.p.
ADR	155,48 PLN	149,62 PLN	+5,86 PLN
RevPAR	99,25 PLN	92,83 PLN	+6,42 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

Celem strategicznym FOCUS Hotels S.A. jest sukcesywne pozyskiwanie nowych obiektów hotelowych – od 2 do 4 obiektów w skali roku. W obszarze zainteresowania spółki są największe miasta Polski – Warszawa, Wrocław, Poznań, Kraków, a także miasta mniejsze, takie jak Rzeszów czy Lublin, mające powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Równoległe do ekspansji w kraju brane są pod uwagę również rynki zagraniczne – niemiecki, ukraiński oraz białoruski.

Z początkiem czerwca 2016 roku spółka otworzyła nowy obiekt pod szyldem Focus Hotel Premium Gdańsk, który został wydzierżawiony od firmy Górski Energia. Zlokalizowany w biznesowym sercu miasta, tuż przy stacji kolejowej Gdańsk Wrzeszcz, oferuje 116 pokoi oraz 720 m² nowoczesnej przestrzeni konferencyjnej. W hotelu znajduje się restauracja serwująca wysokiej jakości dania kuchni międzynarodowej, lobby bar oraz sauna i siłownia. Hotel został doceniony poprzez nominację w prestiżowym konkursie Top Hotel 2017 w kategorii Debiut Roku, rozstrzygnięcie konkursu nastąpi w czerwcu 2017.

W październiku 2016 spółka podpisała z DSJ International umowę dzierżawy na 3-gwiazdkowy hotel w Sopocie. Ze względu na designerski charakter obiekt będzie funkcjonował pod marką Premium. Do dyspozycji gości odda 70 pokoi, nowoczesną restaurację, salę konferencyjną, saunę oraz siłownię. Parking hotelowy na 40 miejsc postojowych zostanie przygotowany z wykorzystaniem automatycznego systemu parkingowego MODULO, będącego autorskim rozwiązaniem MAKRUM Project Management. Otwarcie hotelu planowane jest na drugą połowę 2017 roku.

W lutym 2017 roku spółka podpisała kolejną umowę dzierżawy. Przedmiotem umowy jest 4-gwiazdkowy hotel w centrum Lublina, którego otwarcie zaplanowano na październik 2018 roku. Obiekt prowadzony będzie pod marką Premium i zaoferuje gościom 75 pokoi oraz 400 m² powierzchni konferencyjnej. Zgodnie ze standardem sieci w hotelu powstanie także restauracja, bar, sauna i siłownia.

31.03.2017 r. do sieci Focus Hotels dołączył zabytkowy Hotel Pod Orłem, którego historia sięga początków XIX wieku. To jeden z pierwszych hoteli, jakie powstały w Bydgoszczy i architektoniczna ikona miasta. Obecnie odrestaurowany i nowoczesny obiekt posiada standard 4 gwiazdek. Oferuje gościom 75 pokoi, restaurację oraz 5 sal konferencyjnych. W hotelu znajduje się także bar, centrum fitness i sauna. Hotel działa pod brandem Focus Premium dedykowanym hotelom 4-gwiazdkowym, zaś z szacunku do bogatej, 200-letniej historii, została również zachowana dotychczasowa nazwa – obecnie hotel funkcjonuje jako Focus Premium Pod Orłem.

HANDEL DETALICZNY

Na początku 2017 roku zarządzanie ATTILA Sp. z o.o., spółki prowadzącej sklepy sprzedające żywność ekologiczną w Bydgoszczy i Warszawie, zostało przekazane FOCUS Hotels S.A. Sprzedaż artykułów ekologicznych (żywność, kosmetyki, środki czyszczące itp.) realizowana jest w sklepie internetowym, pod adresem EKOzakupy.pl oraz w 4 sklepach stacjonarnych usytuowanych w centrach handlowych w Bydgoszczy i w nowo otwartym sklepie zlokalizowanym w Warszawie. Obecnie spółka pracuje nad optymalizacją modelu biznesowego oraz synergią procesów ze spółką hotelową. Prowadzone działania mają na celu zwiększenie rentowności spółki. W kwietniu 2017 roku uruchomiony zostanie sklep internetowy dla mieszkańców Warszawy z ekspresową dostawą zakupów do domów. Spółka stawia na promocję oferty unikalnej na rynku – szybki i bezpośredni dostęp do ekologicznych produktów świeżych: pieczywa, mięsa, nabiału oraz warzyw i owoców.

Przychody netto ze sprzedaży w 2016 roku wyniosły 2,2 mln PLN i są o 0,4 mln PLN wyższe (+22 %) od przychodów zrealizowanych w roku 2015, które wyniosły 1,8 mln PLN.

Niestety także w roku 2016 Grupa poniosła stratę na działalności handlowej sieci EKOzakupy.pl.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

Przychody od klientów zewnętrznych w segmencie najmu nieruchomości Grupa Kapitałowa realizowała głównie w trzech podmiotach – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie), CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy) oraz od grudnia 2016 w PROJPRZEM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska oraz w Nowej Soli ul. Kościuszki).

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 w I kwartale roku 2018 możliwość komercjalizacji ok. 8.600 m² biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywany jest stan surowy budynku, a zakończenie inwestycji planowane jest na I kwartał 2018 roku.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od roku 2017.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE analizuje możliwość zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości biurowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej, między innymi na cele hotelowe.

KONSULTING BUDOWLANY

Przychody w segmencie konsultingu budowlanego w 2016 roku, ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosły 5,5 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 2016 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.

Począwszy od roku 2015 Grupa kładzie coraz większy nacisk na wykorzystanie potencjału drzemiącego w Spółce CDI Konsultanci Budowlani na potrzeby własnych realizacji developerskich i wsparcia innych segmentów Grupy.

SEGMENT DEWELOPERSKI

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

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, 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. m² PUM). W planach inwestycyjnych jest także wybudowanie ok. 43 tys. m² powierzchni komercyjnej – biurowej i handlowo-usługowej. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

W roku 2016 sprzedawane były mieszkania, miejsca garażowe i komórki lokatorskie z oddanego do użytkowania w grudniu 2015 etapu „0” osiedla. W etapie tym zrealizowano dwa budynki mieszkalne o 72 mieszkaniach każdy. Na dzień 26.04.2017 r. zostały zawarte 142 umowy sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 6.557,62 m², która stanowi ok. 98,11% dostępnej do sprzedaży PUM.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

W lutym 2016 roku spółka CDI 3 Sp. z o.o. powołana do realizacji etapu „1” inwestycji uzyskała pozwolenie na budowę i w marcu rozpoczęła realizację kolejnego etapu Platanowego Parku, składającego się ze 148 mieszkań (ok. 8.400 m² PUM), 19 lokali usługowych (ok. 1.050 m² PU) oraz 164 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Obecnie zrealizowano stan surowy budynku. Spółka uzyska pozwolenie na użytkowanie w IV kw. 2017 r. Na dzień 26.04.2017r. zostały zawarte 32 umowy sprzedaży mieszkań na łączną powierzchnię 1.690 m², która stanowi 20,15 % dostępnej sprzedaży PUM oraz zostało zawartych 7 umów na lokale usługowe o łącznej powierzchni 404,78 m², która stanowi 38,20 % sprzedaży PU.

Grupa przewiduje rozpoczęcie 2 etapu osiedla Platanowy Park w III kwartale 2017 r. W ramach tej budowy będzie realizowanych 195 mieszkań o łącznej powierzchni 11.100 m², 4 lokale usługowe o łącznej pow. 200 m² oraz 224 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2019 r.

Aktualnie analizowany jest sposób wykorzystania posiadanej przez Grupę działki budowlanej w Bydgoszczy przy ulicy Bydgoskich Olimpijczyków (w dzielnicy FORDON), a pozyskanej w wyniku objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A.

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.

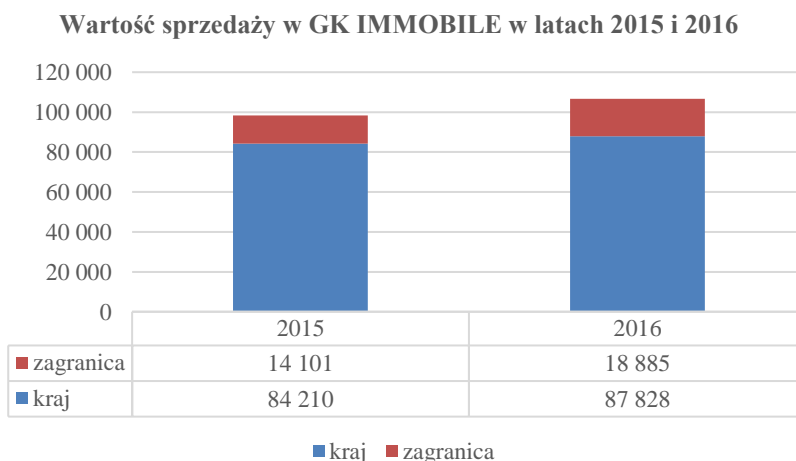
Inwestycję rozpoczęto w III 2015 r a jej zakończenie przewidziane jest na I kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12.538 m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Aktualnie zakończono najtrudniejszy technologicznie i organizacyjny etap budowy części podziemnej i trwa wznoszenie parteru i kolejnych kondygnacji. Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Grupa planuje także kolejne inwestycje deweloperskie w innych miastach Polski, w pierwszej kolejności 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.

1.12. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w roku 2016 wynoszący ok. 8,4 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno przychodów krajowych jak i zagranicznych.

Sprzedaż eksportowa w 2016 roku była realizowana wyłącznie w segmencie przemysłowym.

Kontrakty związane ze sprzedażą eksportową realizowane są głównie w EUR, a przepływy z nimi związane spółki zabezpieczają zawierając transakcje Forward.

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w 2016 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Działalność rozszerzonej GK IMMOBILE w 2016 roku w dużej mierze miała charakter usługowy, co bezpośrednio wpływa na strukturę ponoszonych kosztów i źródeł zaopatrzenia.

Zakup materiałów ma istotne znaczenie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne, siłowniki hydrauliczne i automatyka przemysłowa), działalności deweloperskiej – zakup materiałów budowlanych 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. Spółki dokonują zakupów podstawowych materiałów i komponentów oraz usług na rynku charakteryzującym się dużą ilością dostawców (poza dostawami pewnych specyficznych materiałów hutniczych, gdzie ilość dostawców jest ograniczona).

Obroty z żadnym z dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2016 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

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

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

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad PROJPRZEM S.A. w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupą Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem

strategicznym. Ryzyko to jest zmniejszane poprzez zaangażowanie w zarządach Spółek zależnych osób o wysokich kompetencjach i doświadczeniu w danych segmentach.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez 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. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcyjizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność Spółek Grupy na rynku międzynarodowym.

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, w szczególności, iż w znaczna część nowych w Grupie przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych dokonywana jest poza granicami Polski.

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 31.12.2016 roku wynosi 839 tys. CHF.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

Działalność Grupy jest znacznym stopniu zdywersyfikowana, a największa koncentracja odbiorców występuje w segmencie przemysłowym. 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.

Szczególny nacisk należy położyć na eliminację ryzyka kredytowego związanego ze sprzedażą na rynki zagraniczne, w szczególności na rynek wschodni.

Ryzyko utraty kontroli nad PROJPRZEM S.A.

Na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. w dniu 29.11.2016 r. GK IMMOBILE S.A. uzyskała kontrolę nad organami Nadzorującymi i Zarządzającymi tą Spółką. Z uwagi, iż GK IMMOBILE S.A. nie posiada bezwzględnej większości głosów w całkowitej liczbie głosów, istnieje ryzyko utraty tej kontroli, jednakże na rozproszenie pozostałych akcji oraz historyczną aktywność Akcjonariuszy na WZ ryzyko to oceniane jest jako niewielkie. Spółka zamierza sukcesywnie zwiększać zaangażowanie i posiadany udział w głosach w PROJPRZEM S.A.

Ryzyko zmiany cen podstawowych surowców – różnorodnych wyrobów stalowych oraz materiałów budowlanych

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. Potencjalne ryzyka zmiany cen podstawowych materiałów dotyczą także działalności developerskiej, w szczególności w przypadku gwałtownego zwiększenia inwestycji i związanego z tym popytu na materiały.

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. 60% wartości kredytów długoterminowych Grupy.

3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

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

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

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 4 Rekomendacji: III.R.1., IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2. oraz 27 Zasad szczegółowych: I.Z.1.3., I.Z.1.9., I.Z.1.10., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., I.Z.2., II.Z.1., II.Z.2., II.Z.3., II.Z.7., II.Z.8., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., III.Z.6., IV.Z.2., IV.Z.3., IV.Z.9., IV.Z.12., IV.Z.16., V.Z.6., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4. Równocześnie Spółki nie dotyczą następujące Rekomendacje: I.R.2., IV.R.3. i VI.R.3.

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasady szczegółowe

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

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

I.Z.1.9. informacje na temat planowanej dywidendy oraz dywidendy wypłaconej przez spółkę w okresie ostatnich 5 lat obrotowych, zawierające dane na temat dnia dywidendy, terminów wypłat oraz wysokości dywidend - łącznie oraz w przeliczeniu na jedną akcję.

Komentarz Spółki: Spółka w ostatnich 5 latach nie wypłacała dywidendy. W przypadku wniosku przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy, Spółka zamieści na swojej stronie internetowej stosowną informację.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

II.Z.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.

Komentarz Spółki: Członkowie Rady Nadzorczej Spółki nie spełniają kryteriów niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4 z uwagi m.in. na posiadanie akcji Spółki oraz dłuższy niż 3 kadencje okres zasiadania w Radzie Spółki.

II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

Komentarz Spółki: W ramach Rady Nadzorczej Spółki nie funkcjonują żadne komitety. Funkcję komitetu audytu pełni Rada Nadzorcza.

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Komentarz Spółki: W Radzie Nadzorczej Spółki nie funkcjonuje komitet audytu, więc zasada nie może być stosowana.

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacje

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

Komentarz Spółki: Spółka dołoży wszelkich starań, aby w uzasadnionych przypadkach projekty uchwał Walnego Zgromadzenia zawierały uzasadnienie. Jakkolwiek może nie być to możliwe, np. w przypadku, gdy sprawa zostanie wprowadzona do porządku Walnego Zgromadzenia przez akcjonariusza, który przekazał projekt uchwały

bez uzasadnienia Zarząd Spółki może nie być w stanie przekazać uzasadnienia, którego nie będzie znał. Wobec powyższego Spółka nie może zagwarantować, że zasada będzie zawsze stosowana.

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

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

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

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

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasady szczegółowe

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

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

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacje

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

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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 2016 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 odchyleń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyleń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

3.3. Akcjonariat Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 31.12.2016	Liczba głosów na WZA na dzień 31.12.2016	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	36.694.547	36.694.547	48,69
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,08
Francois Gros (przez podmioty zależne)	8.272.552	8.272.552	10,98
Sławomir Winiecki	4.000.000	4.000.000	5,31
Pozostali akcjonariusze	8.248.109	8.248.109	10,94

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2017 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 28.04.2017 r. do Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. wpłynęły następujące zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA:

- Akcjonariusz Rafał Jerzy w wyniku zawartej poza rynkiem regulowanym umowy sprzedaży, sprzedał w dniu 10.01.2017 roku 2.500.000 sztuk akcji na okaziciela Spółki oraz w wyniku zawarcia umowy darowizny dokonał darowizny w dniu 11.01.2017 roku 3.476.000 akcji na okaziciela Spółki, przez co jego stan posiadania akcji Spółki zmniejszył się o 7,93 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 roku.
- Akcjonariusz Francois Gros w wyniku zawartej poza rynkiem regulowanym umowy sprzedaży, nabył w dniu 10.01.2017 roku 2.500.000 sztuk akcji na okaziciela Spółki, przez co jego stan posiadania akcji Spółki zwiększył się o 3,32 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 roku.

Grupa Kapitałowa Spółki 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. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki, a członkiem Zarządu Piotr Fortuna.

Spółka zbyła wszystkie posiadane akcje własne w dniu 23.03.2016 r. za łączną kwotę 2,6 mln PLN.

Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. na dzień 31.12.2016 r. nie posiadała akcji własnych.

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

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

3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

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

- 13) wnioskowanie do organów Spółki w sprawach zwiększenia lub zmniejszenia kapitału zakładowego, zmiany Statutu, zmiany przedmiotu działalności, połączenia, podziału lub przekształcenia Spółki oraz emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- 14) zgłaszanie zmian w Statucie do Sądu Rejestrowego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia majątku Spółki, z zastrzeżeniem kompetencji określonych w Statucie,
- 16) wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- 17) występowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przystąpienia do spółek kapitałowych oraz uczestniczenia w organizacjach gospodarczych w kraju i zagranicą,
- 18) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- 19) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółki gwarancji, poręczeń albo pożyczki, zakup lub sprzedaż akcji lub udziałów, zastaw na środkach trwałych, ustanowienie hipoteki, zaciągnięcie pożyczki lub kredytu, sprzedaż lub nabycie składnika majątku trwałego i leasing o wartości przekraczającej 10% kapitału zakładowego Spółki,
- 20) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zgodę na zwiększenie zobowiązań powyżej wartości 1/2 części kapitału zakładowego.

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.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 23.11.2016r. oraz z dnia 08.12.2016 r., na podstawie których zmieniono art. 9 ust. 1 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 następującą sprawę:

- 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 31.12.2016 r. skład Zarządu GK IMMOBILE S.A. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2016 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2016 r. przedstawiał się następująco:

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

Od 01.01.2016 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.

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

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

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 33 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 2016 roku

- W dniu 07.06.2016 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła jako pożyczkodawca ze swoją spółką zależną MAKRUM Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako pożyczkobiorcą, aneks do umowy pożyczki z dnia 05.04.2013 r., wydłużający okres spłaty pożyczki do dnia 31.12.2018 r. Pozostałe zapisy umowy nie uległy zmianie.

- W dniu 02.09.2016 r. Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. zawarła umowę zlecenia udzielenia gwarancji bankowej i umowę o kredyt obrotowy z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej zwanym "Bankiem"). Zgodnie z umową zlecenia udzielania gwarancji bankowej, Bank zobowiązał się udzielić Spółce Gwarancji na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK, stanowiącego wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę Banku, w kwocie 17.000.000,00 PLN, na okres od dnia wystawienia dokumentu gwarancji do dnia 30.10.2016 roku włącznie, dla zabezpieczenia wywiązania się przez Spółkę z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji *PROJPRZEM* Spółki Akcyjnej, w wysokości do 66% udziału w głosach.

Gwarancja bankowa straciła ważność, a w okresie ważności nie została z niej wypłacona żadna kwota, w związku z czym na dzień 31.12.2016 r. nie istniało zobowiązanie warunkowe z jej tytułu. Tym samym nie został uruchomiony kredyt obrotowy w ramach wyżej wymienionej umowy kredytu.

- W dniu 21.10.2016 r. Spółka zależna od Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. – *Focus Hotels* S.A. podpisała umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Sopocie (dalej Umowa), zawartej z *DSJ International Sp. z o.o.* z siedzibą w Gdańsku (dalej Wyzierzawiający). Na podstawie Umowy, Wyzierzawiający zobowiązał się wybudować na swojej nieruchomości w Sopocie Hotel w standardzie 3 gwiazdek z 70 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat (z tym zastrzeżeniem, że po upływie dziewiętego roku obowiązywania Umowy Dzierżawca miałby prawo w ciągu 30 dni do jednostronnego rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia). Przychody z działalności hotelarskiej możliwe do osiągnięcia w tym Hotelu w 10-letnim okresie dzierżawy Spółka oszacowała na około 61,7 miliona PLN. Mając na uwadze, iż Strony uzależniły czynsz od przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, szacowany czynsz za 10-letni okres dzierżawy wyniesie około 18,5 miliona PLN. Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie wskazanym przez Wyzierzawiającego do dnia 31.01.2017 r., nie później jednak niż do dnia 31.12.2017 r. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.
- W dniu 24.11.2016 r. *PROJPRZEM* S.A. podpisała zamówienie na dostawę i montaż konstrukcji stalowej o wartości 3.750.000 EUR netto z kontrahentem realizującym przedsięwzięcie dla branży automotive. O planowanym zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 81/2016 z dnia 07.10.2016 r. Kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 5% wartości umowy. Zgodnie z zapisami kontraktu Spółka uprawniona jest do otrzymania zaliczki w wartości 30% wartości umowy. Zabezpieczeniem otrzymanej zaliczki będzie gwarancja bankowa. Wartość umowy w przeliczeniu na PLN przekracza 10% wartości kapitałów własnych *PROJPRZEM* S.A.
- W dniu 07.12.2016 r. Spółka zależna od Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. – *Kuchet Sp. z o.o.* (dalej Kupująca) zawarła przedwstępną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą *Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o.* z siedzibą w Bydgoszczy, na podstawie której Kupująca zobowiązała się nabyć 100% udziałów w Spółce, zaś wszyscy Wspólnicy w Spółce zobowiązali się do sprzedaży swoich udziałów w Spółce do dnia 31 marca 2017 r. za łączną cenę 2.405.000 PLN netto. Spółka jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 23/2, w obrębie ewidencyjnym 0130, o łącznej powierzchni 0,2285 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00001639/2, na której Spółka prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej Nieruchomość). Hotel „Pod Orłem” jest 4-gwiazdkowym, reprezentacyjnym obiektem, usytuowanym w ścisłym centrum Bydgoszczy. Wybudowany został w latach 1893-96, a od 1974 r. obiekt znajduje się w rejestrze zabytków. Posiada 75 pokoi. *Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o.* jest właścicielem Nieruchomości i operatorem znajdującego się w niej hotelu od roku 1994. W dniu 07.12.2016 r. Kupująca zawarła także przedwstępną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi Współwłaścicielami (z wyłączeniem Spółki) wymienionymi w w/w Księdze Wieczystej Nieruchomości, na podstawie której Kupująca zobowiązała się nabyć te udziały w Nieruchomości za cenę 14.095.000 PLN netto do dnia 31.03.2017 r. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w Spółce i Nieruchomości, Kupująca będzie właścicielem całej Nieruchomości – bezpośrednio w udziale wynoszącym 8672/10800 i pośrednio w udziale wynoszącym 2128/10800 poprzez posiadane 100% udziałów w Spółce.

Umowy przyrzeczone zostały zawarte w dniu 31.03.2017 roku.

- W dniu 20.12.2016 r. CDI 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, której udziały w 100% należą do spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, w której z kolei udziały należą w 100% do Spółki, zawarła umowę kredytu z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (dalej zwanym "Bankiem"). Zgodnie z Umową Kredytu Bank udzielił Spółce zależnej Kredytu budowlano-hipotecznego, zwanego dalej „Kredytem”, do kwoty 37.000.000,00 PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 20 grudnia 2021 r. Zabezpieczeniem wywiązania się przez Spółkę z zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu jest m.in.: hipoteka umowna do kwoty 74.000.000,00 PLN na zabezpieczenie kwoty Kredytu, kwoty odsetek, prowizji i innych należności wynikających z Umowy Kredytu, wpisana w księdze wieczystej z najwyższym pierwszeństwem, ustanowiona na nieruchomości usytuowanej w Bydgoszczy, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 127/12 oraz 128/7, o łącznej powierzchni 7.901,00 m², dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi Księgę Wieczystą nr BY1B/00215815/3. Zawarcie Umowy Kredytu związane jest z realizacją kolejnego etapu inwestycji Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, zakładającego realizację dwóch budynku mieszkalno - usługowych obejmujących 148 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8383,87 m² i 19 lokali usługowych o łącznej powierzchni 1059,65 m².

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

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

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

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

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

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

- W dniu 09.02.2017 r. Focus Hotels S.A. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Dzierżawca) zawarła umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Lublinie (dalej Umowa) z właścicielem (dalej Wydzierżawiający) Nieruchomości przy ul. Podzamecze w Lublinie, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie prowadzi Księgę Wieczystą KW nr LU1I/00153488/9.

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować na w/w Nieruchomości Hotel w standardzie 4 gwiazdek, z co najmniej 75 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat licząc od daty protokolarnego przekazania Hotelu.

Ustalony czynsz dzierżawy w całym okresie obowiązywania Umowy, tj. 15 lat, wyniesie ok. 23 mln PLN.

Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy do dnia 30.09.2018 r.

- W dniu 14.03.2017 r. spółka Kuchet Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej "Spółka zależna"), której udziały w 100% należą do Spółki, zawarła umowę kredytu z Bankiem Zachodnim WBK Spółką Akcyjną z siedzibą we Wrocławiu (dalej zwanym "Bankiem").

Zgodnie z Umową Kredytu Bank udzielił Spółce zależnej Kredytu inwestycyjnego, zwanego dalej „Kredytem”, do kwoty 11.550.000,00 PLN. Kredyt dotyczy zakupu przez Spółkę zależną udziałów w nieruchomości Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy (dalej Hotel) oraz udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. zarządzającej Hotelem, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 53/2016 z dnia 07 grudnia 2016r. Zabezpieczeniem wywiązania się przez Spółkę z zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu jest m.in.: hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000.000,00 PLN na nieruchomościach należących do spółek z grupy kapitałowej Spółki:

- a) prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej nr LD1M/00175075/7,
 - b) prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej nr BY1B/00004707/1,
 - c) prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej nr BY1B/00192191/4,
 - d) prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej nr KA1C/00011883/7,
 - e) prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej nr SZ1S/00081399/6,
- oraz na nieruchomości, na której zlokalizowany jest Hotel.

- W dniu 23.03.2017 r., Spółka zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Spółka sprzedała wszystkie 23716 udziały w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział, tj. łącznie 31.020.528,00 PLN, płatną w następujących ratach:

- a) do dnia 24.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. PROJPRZEM S.A. zapłaci 8.000.000,00 PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. lub inne dodatkowe zabezpieczenie. Zarząd Spółki podejmując decyzję o przeprowadzeniu Transakcji brał pod uwagę przewidywane korzyści jakie wynikają dla całej grupy kapitałowej Spółki.

W ocenie Zarządu Spółki umiejscowienie w ramach grupy kapitałowej Spółki dwóch spółek w jednym sektorze przemysłowym, dotychczas powiązanych ze sobą poprzez Spółkę na płaszczyźnie poziomej i w wyniku transakcji zmiana powiązania Spółek na płaszczyznę pionową, pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie potencjału przychodowego PROJPRZEM S.A. i Makrum Project Management Sp. z o.o. oraz optymalizację kosztów prowadzonych działalności przez obie te spółki.

Działania te pozwolą na lepszą kontrolę i ocenę działalności segmentu przemysłowego w Grupie Kapitałowej Spółki.

- W dniu 04.04.2017 r. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (dalej Wykonawca) zawarła umowę z Grupą Azoty Zakłady Chemiczne „POLICE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach (dalej Zamawiający), na podstawie której Wykonawca zobowiązał się wykonać na rzecz Zamawiającego, w formule „pod klucz”, zadanie o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2”, w zamian za wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 7,1 mln PLN netto. Finalizacja zadania planowana jest na przełomie roku 2017/18. Pozostałe zapisy umowy nie odbiegają od standardowych zapisów w tego typu umowach.
- W dniu 13.04.2017 r. Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Woronicza Prestige PM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (dalej Wydierżawiający), umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Warszawie. Na podstawie Umowy Wydierżawiający zobowiązał się wybudować na nieruchomości przy ul. Woronicza w Warszawie, Hotel w standardzie 4 gwiazdek, z co najmniej 238 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat, licząc od daty protokolarnego przekazania Hotelu.

Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie 30 dni po upływie 24 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Hotelu, które Wydzierżawiający zobowiązał się uzyskać do dnia 31.03.2018 r.

Strony uzależniły czynsz od uzyskiwanych przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, niemniej ze względu na warunki umowy określające gwarantowaną wysokość czynszu, czynsz wyniesie w 15-letnim okresie umowy nie mniej niż 84 mln PLN netto.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

- W dniu 18.04.2017 r. MAKRUM Development Sp. z o.o. (dalej Spółka zależna) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A. (dalej Oferta), w wyniku której Spółka zależna zamierza nabyć nie więcej niż 1 854 000 akcji PROJPRZEM S.A., które na dzień ogłoszenia Oferty stanowią nie więcej niż 25,95% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. Spółka zależna zobowiązała się do nabycia minimum 723 000 sztuk akcji.

Spółka zależna zaproponowała cenę sprzedaży akcji w wysokości 10,80 PLN. Termin rozpoczęcia przyjmowania ofert sprzedaży określono na 24.04.2017 r., a termin zakończenia przyjmowania ofert sprzedaży określono na dzień 10.05.2017 r. Przewidywany termin rozliczenia nabycia akcji bez rozliczenia pieniężnego (wyłącznie transfer akcji) określono na dzień 26.05.2017 r. Z kolei przewidywanym terminem zapłaty za akcje nabyte przez Spółkę zależną w ramach oferty sprzedaży (rozliczenie pieniężne) jest IV kwartał 2017 roku.

6. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej Emitenta 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 z Grupą Kapitałową Emitenta

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

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

Główną inwestycją kapitałową dokonaną w 2016 roku był zakup akcji i przejęcie kontroli operacyjnej nad PROJPRZEM S.A., którą opisano w pkt 1.2. niniejszego sprawozdania.

W roku 2016 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 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 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.

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 przejęcia przez GK IMMOBILE S.A. 1 udziału w Spółce HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 06.05.2016 r. GK IMMOBILE S.A. dokonała drugiego zawiadomienia o zamiarze połączenia ze spółką HOTEL 1 GKI Sp. z o.o.

W dniu 23.08.2016 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 §1 pkt 1) ksh oraz art. 515 §1 w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 29.06.2016 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HOTEL 1 GKI Sp. z o.o. z dnia 04.07.2016 r.

Na dzień 31.12.2016 r. GK IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada wyłącznie 2.850.252 akcji PROJPRZEM S.A., co stanowi 47,64% kapitału zakładowego tej spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 2.850.252 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 39,9% ogólnej liczby głosów.

Stan posiadania akcji, wyniki głosowania na ostatnim Walnym Zgromadzeniu oraz analiza rozdrobnienia aktywności akcjonariuszy i rozdrobnienia pakietów akcji dłay podstawy do uznania, iż Grupa GKI objęła kontrolę nad PROJPRZEM S.A.

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

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

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

PODPISANE W 2016 ROKU UMOWY ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW SPÓŁEK NALEŻĄCYCH DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy / aneksu do umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	Bank BPH S.A.	Linia kredytowa wielocelowa	2016-03-16 2016-06-30 2016-08-26	2018-03-24	44	PLN	-
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2016-11-23	2017-11-24	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt obrotowy*	2016-06-01	2016-12-30	1 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI 3 Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	2016-12-20	2021-12-20	37 000	PLN	WIBOR 6M + marża
FOCUS Hotels S.A.	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2016-02-09 2016-04-28 2016-11-30	2017-12-31	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny*	2016-02-09	2024-05-31	9 900	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-11-30	2026-10-31	15 000	PLN	WIBOR 1M + marża
BINKIE Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-02-09 2016-11-30	2024-05-31	2 337	PLN	WIBOR 1M + marża
CARNAVAL Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-02-09 2016-11-30	2026-01-31	22 798	PLN	WIBOR 1M + marża
CRISMO Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-02-09 2016-11-30	2023-12-31	14 268	PLN	WIBOR 1M + marża
CEZARO Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-04-29 2016-12-28	2026-02-27	10 800	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2016-04-28 2016-10-26 2016-12-14	2017-04-28	5 000	PLN EUR	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
PROJPRZEM S.A.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2016-04-28	2018-05-18	1 600	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	2016-04-28 2016-10-26 2016-12-14	2017-04-28	8 000	PLN	-
PROJPRZEM S.A.	mBank S.A.	Limit na transakcje pochodne	2016-04-28 2016-10-26 2016-12-14	2017-04-28	2 200	PLN	-
PROMStahl GmbH	Commerzbank	Kredyt w rachunku bieżącym	2016-08-16	bezterminowo	100	EUR	6,33%

* Kredyt sflacony przed dniem bilansowym.

W 2016 roku zadna umowa kredytu ani pożyczki nie została wypowiedziana Spółkom z Grupy.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2016 ROKU						
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2016	Termin spłaty	Oprocentowanie
Podmiot niepowiązany	GK IMMOBILE S.A.	2016-06-24	\$300	\$300	2017-09-30	4%
Podmiot niepowiązany	GK IMMOBILE S.A.	2016-06-24	€ 200	€ 200	2017-09-30	4%
Podmiot niepowiązany	GK IMMOBILE S.A.	2016-08-22	2 600	2 600	2017-09-30	WIBOR1M+3%
Podmiot niepowiązany	NOBLES Sp. z o.o.	2016-07-08	2 000	1 300	2017-07-08	8%

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

Spółki Grupy w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku udzielały pożyczki wyłącznie do podmiotów zależnych.

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

Udzielone i otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Przedmiot umowy	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Umowa najmu lokalu	GKI SA	ATTILA	ROLPLAST Sp. z o.o. Sp. k.	22	2021-04-08
Umowa poręczenia	GKI SA	MKM ZOO	ENEA SA	120	2017-12-31
Umowa poręczenia	GKI SA	ATTILA	RETPRO Wojciech Drozd	30	2022-10-03
Oświadczenie o poręczeniu	GKI SA	CDI KB	Thomas Beton Sp. z o.o.	255	2017-12-31
Umowa poręczenia	GKI SA	CEZARO	ENEA SA	50	2018-12-31
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	CDI 1	GKI SA	BZ WBK	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	HOTEL 1	GKI SA	BZ WBK	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	KUCHET	GKI SA	BZ WBK	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	MKM DEV	GKI SA	BZ WBK	17 000	2016-10-30
Umowa zlecenia udzielenia gwarancji bankowej*	NOBLES	GKI SA	BZ WBK	17 000	2016-10-30
Umowa o kredyt obrotowy**	CDI 1	GKI SA	BZ WBK	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	HOTEL 1	GKI SA	BZ WBK	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	KUCHET	GKI SA	BZ WBK	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	MKM DEV	GKI SA	BZ WBK	17 000	2017-02-28
Umowa o kredyt obrotowy**	NOBLES	GKI SA	BZ WBK	17 000	2017-02-28

*Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednej gwarancji bankowej wystawionej przez Bank Zachodni WBK S.A. na zlecenie GK IMMOBILE S.A. na rzecz Domu Maklerskiego BZ WBK S.A. jako zabezpieczenie wywiązania się przez GK IMMOBILE S.A. z zobowiązań związanych z wezwaniem zakupu akcji PROJPRZEM S.A., w wysokości do 66% udziału w głosach. Gwarancja nie została wykorzystana.

** Poręczenia udzielone przez CDI 1 Sp. z o.o., Hotel 1 Sp. z o.o., KUCHET Sp. z o.o., MAKRUM Development Sp. z o.o. oraz NOBLES Sp. z o.o. dotyczą jednego kredytu obrotowego zawartego z Bankiem Zachodnim WBK S.A. na zabezpieczenie spłaty kwot wypłaconych tytułem gwarancji bankowej do wysokości 17.000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty w dniu 28.02.2017 r. Z uwagi na niewykorzystanie gwarancji kredyt nie został uruchomiony.

Spółki Grupy nie udzielały ani nie otrzymały poręczeń w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Otrzymane gwarancje w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys.	Waluta	Data ważności
2016-11-17	Bank Spółdzielczy w Koronowie	PROJPRZEM S.A.	wypełnienie zobowiązań zgodnie z umową	15	PLN	2019-10-30
2016-03-16	PZU S.A.	PROJPRZEM S.A.	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	6	PLN	2020-09-01
2016-02-22	UNIQUA	PROJPRZEM S.A.	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	12	PLN	2021-01-31
25.03.2016	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Gwarancja Ubezpieczeniowa należytego wykonania kontraktu	130	PLN	30.09.2016r.
25.03.2016	UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna	CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Gwarancja Ubezpieczeniowa właściwego usunięcia usterek	39	PLN	30.09.2021r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach PLN)

Udzielone gwarancje w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie w tys.	Waluta	Termin ważności
2016-08-11	PKO BP	MKM PM	gwarancja dobrego wykonania umowy	48	PLN	2019-06-30
2016-09-20	PKO BP	MKM PM	gwarancja dobrego wykonania umowy	123	PLN	2018-09-11
2016-10-10	PKO BP	MKM PM	gwarancyjna	2	EUR	2019-12-30
2016-12-05	PKO BP	MKM PM	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	10	PLN	2018-08-30
2016-12-14	PKO BP	MKM PM	gwarancja zwrotu zaliczki	131	PLN	2017-06-20
2016-02-09	BPH	MKM PM	gwarancja należytego wykonania	5	EUR	2018-02-12
2016-02-09	BPH	MKM PM	gwarancja należytego wykonania	3	EUR	2018-03-24
2016-06-28	BZ WBK	FH	gwarancja zapłaty czynszu	1 950	PLN	2017-06-09
2016-09-28	mBank SA	PJP	gwarancja przetargowa	50	PLN	2017-01-09
2016-09-02	BZ WBK	GKI SA	gwarancja zapłaty	17 000	PLN	2016-10-30
2016-09-28	mBank S.A.	PJP	gwarancja przetargowa	50	PLN	2017-01-09
od 2016-03-08 do 2016-09-12	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancje	44	EUR	bezterminowe
2016-02-03	R+V	PROMStahl GmbH	gwarancje	1	EUR	bezterminowe
od 2016-01-08 do 2016-11-25	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	49	EUR	bezterminowe
od 2016-01-08 do 2016-11-09	Axa	PROMStahl GmbH	gwarancje	309	EUR	bezterminowe

Beneficjentami wszystkich powyższych gwarancji udzielonych są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 28.04.2016 r.

- W dniu 31.08.2016 roku Spółka wyemitowała 10 obligacji imiennych serii A, nie zabezpieczonych, o wartości nominalnej 400.000 PLN każda, o łącznej wartości 4.000.000 PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje były oprocentowane w wysokości 8% w skali roku z terminem wykupu do dnia 15.12.2016 r.

Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki. Obligacje zostały wykupione przed terminem wykupu.

- W dniu 11.10.2016 roku, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.12.2013r. zawartego w art. 11 Statutu Spółki oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 10.10.2016r., Zarząd spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął uchwałę w formie aktu notarialnego „w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K z jednoczesnym wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy oraz zmian w Statucie”.

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 18.215.733,00 PLN do kwoty 18.840.733,00 PLN, tj. o kwotę 625.000,00 PLN, poprzez emisję 2.500.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,25 PLN każda akcja. Ustalono cenę emisyjną Akcji serii K na kwotę 2,50 PLN za jedną akcję. Cena emisyjna Akcji serii K została ustalona przez Zarząd Spółki na

mocy upoważnienia wynikającego Artykułu 11 ust. 1 pkt 2) Statutu Spółki, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w Uchwale nr 1/X/2016 z dnia 10 października 2016 roku. Zgodnie z uchwałą wszystkie nowe Akcje serii K zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 6.250.000,00 PLN. Nadwyżka za objęcie akcji ponad ich wartość nominalną (aggio) w łącznej wysokości w kwocie 5.625.000,00 PLN zostanie przelana na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 12.10.2016 r. Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* S.A. zawarła umowę objęcia akcji serii K, której przedmiotem były wszystkie akcje serii K wyemitowane w ramach kapitału docelowego w trybie subskrypcji prywatnej. Akcje zostały opłacone w całości.

Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 08.12.2016 roku.

Wpływy z emisji akcji Spółka przeznaczyła na bieżącą działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki.

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 2016.

13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub 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 była w 2016 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 generowane przez ten podmiot charakteryzują się stosunkowo dużą wartością pojedynczych zleceń, a co za tym idzie wartości pojedynczych płatności oraz wykraczającym często ponad kwartał terminem realizacji danego kontraktu.

Spółki Grupy na bieżąco monitorują pozycję płynności zestawiając salda i terminy spływu należności handlowych z terminami zapadalności płatności zobowiązań handlowych, finansowych, publiczno-prawnych i innych. Stosowane procedury pozwalają na szybką identyfikację ewentualnych zagrożeń płynności i wprowadzenie środków zaradczych.

Wraz z rozszerzeniem Grupy Kapitałowej o *PROJPRZEM* S.A. i jej podmioty zależne, w latach 2017 i kolejnych, zwiększy się waga strumieni gotówkowych spływających do Grupy związanych ze sprzedażą systemów przeładunkowych. Portfel należności Grupy w segmencie przemysłowym będzie wówczas bardziej zdywersyfikowany kwotowo, podmiotowo i geograficznie, co podniesie jego wiarygodność. Grupa zaangażowała

znaczne środki własne w finansowaniu produkcji i sprzedaży systemów przeładunkowych, a finansowanie bankowe w tym zakresie jest wykorzystywane w mniejszym zakresie.

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

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

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

Na dzień 31.12.2016 roku Grupa nie spełniała jednego z zobowiązań finansowych zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. Wskaźnik DSCR w przypadku obydwu Spółek nie osiągnął minimalnego, dopuszczalnego poziomu. Saldo kredytu na dzień publikacji sprawozdania wynosi ok. 817,4 tys. CHF.

Zarząd GK IMMOBILE 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

W roku 2017 jak i kolejnych Grupa planuje kontynuację rozpoczętych działań inwestycyjnych w sektorze deweloperskim jak i planuje nowe przedsięwzięcia.

Zadania kontynuowane to budowa I etapu Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy oraz budowa nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy. W przypadku pierwszego zadania Grupa zaangażowała już środki własne, a dalsza część nakładów będzie sfinansowana uruchomionym kredytem bankowym. W przypadku zadania IMMOBILE K3 Grupa także zaangażowała już znaczące środki własne i aktualnie finalizuje podpisanie umowy kredytu bankowego, który ma sfinansować pozostałą część zadania.

W przypadku planowanych zadań Grupa zamierza angażować zarówno środki własne jak i finansować inwestycje z długoterminowych kredytów bankowych. Ważne jest, iż najbliższe planowane inwestycje w segmencie deweloperskim opierają się w dużej części na posiadanych przez Grupę gruntach inwestycyjnych, co zmniejsza poziom niezbędnych nakładów gotówkowych.

Grupa planuje także zwiększenie zaangażowania w kapitale akcyjnym PROJPRZEM S.A.

Poza uzyskaniem środków z kredytów bankowych, Grupa zamierza zbyć aktywa pozaoperacyjne (nieruchomości inwestycyjne, zbędne środki trwałe oraz posiadane lokale użytkowe), a pozyskane środki przeznaczyć m.in. na finansowanie działalności inwestycyjnej.

GK IMMOBILE S.A. 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 z działalności Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2016 największy wpływ miało objęcie kontroli nad PROJPRZEM S.A. co zostało szczegółowo opisane w punkcie 1.2.

Dodatkowo istotny wpływ miała zmiana wagi poszczególnych segmentów w przychodach Grupy i wpływ tego na wynik z działalności operacyjnej:

- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- spadek przychodów i negatywny wynik w segmencie przemysłowym, pomimo pozytywnego wpływu rozszerzenia segmentu od grudnia 2016 w wyniku objęcia kontroli nad PROJPRZEM S.A.,
- zwiększenie przychodów w segmencie deweloperskim,
- strata na działalności w handlu detalicznym – sieć sklepów ekozakupy.pl.

Na osiągnięty wynik brutto wpłynęło także zysk na sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Nowej Soli.

16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2017 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, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i energetycznym,
- 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,
- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- 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,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- 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 wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM S.A,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- 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,
- 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 Grupy.

16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2017 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej

Główne cele na rok 2017 związane są z:

- 1) wykorzystanie potencjalnych synergii nowych opcji związanych z poszerzeniem Grupy o PROJPRZEM S.A.
- 2) alokacja zasobów wewnątrz Grupy w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 3) zwiększenie udziału w kapitale akcyjnym PROJPRZEM S.A.
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, 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,
- 5) reaktywacja budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawa efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM oraz w zakresie konstrukcji stalowych, w tym optymalizacja kosztów zakładu produkcyjnego w Sępólnie,
- 7) wzmocnieniem pozycji w zakresie handlu detalicznego lub decyzja o wycofaniu się z tego obszaru,
- 8) efektywne włączenie hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy do sieci FOCUS oraz otwarcie nowych hoteli w Sopocie, Białymstoku, Lublinie i Warszawie,
- 9) pozyskiwanie nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,

- 10) określenie modelu funkcjonowania i realizacja obiektu produkcyjnego MAKRUM w nowej lokalizacji,
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
- reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych,
 - dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

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

W 2016 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy. Główne wyzwania w zakresie zarządzania w roku 2017 i kolejnych będzie przeprowadzenie optymalnego włączenia Zarządu i kluczowych pracowników Grupy PROJPRZEM w struktury Grupy.

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

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

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

18. Umowy zawarte pomiędzy 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 2016 roku nie zawarła takich umów.

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

Informacje o:

- a. wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;
 - b. wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;
 - c. wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;
- zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 36.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2015	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2016
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jacek Nowakowski*	74.917	-----	-----	74.917
Mirosław Babiaczyk	19.500	-----	-----	19.500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	38.334.547	-----	1.640.000	36.694.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.960.000	40.000	-----	4.000.000
Piotr Fortuna	15.000	2.000	-----	17.000

*Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k., w której p. Jacek Nowakowski jest komandytariuszem w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku nie dokonywała zakupu akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2016 roku Spółka SAE OiZ Sp. z o.o. Sp. k. posiadała 671.300 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.

AKCJE PROJPRZEM S.A.

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

21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 28.04.2017 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

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

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Bydgoszcz, dn. 28 kwietnia 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy