



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupa Kapitałowa IMMOBILE**

16 kwietnia 2019 roku

Spis treści

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2018 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. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta.....	7
1.3. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2018 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.....	9
1.4. Rachunek wyników.....	10
1.5. Przepływy pieniężne	11
1.6. Analiza wskaźnikowa	11
1.7. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2018.....	12
1.8. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	12
1.9. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	13
1.10. 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 2018 roku	13
1.11. 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	18
2. Informacje o przyjętej strategii rozwoju Grupy Kapitałowej oraz działaniach podjętych w ramach jej realizacji w 2018 roku wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności Grupy do dnia 31.12.2019 roku.....	19
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	20
4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	22
4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego	22
4.2. Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	26
4.3. Akcjonariat Spółki	27
4.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	28
4.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu.....	28
4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki.....	28
4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	28
4.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki.....	30
4.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	30

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

4.10.	Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółki oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w 2018 roku.....	31
4.11.	Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki.....	36
5.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
6.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	37
6.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2018 roku	37
6.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.....	38
7.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	40
7.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową	40
7.2.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w szczególności papierów wartościowych, instrumentów finansowych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania.....	40
8.	Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	40
9.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	41
10.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	42
11.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym	42
12.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 16.04.2019 r.	45
13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	46
14.	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 zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	46
15.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	47
16.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	48
17.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej	48
17.1.	Czynniki zewnętrzne.....	48
17.2.	Czynniki wewnętrzne.....	49
17.3.	Dywidenda	49
18.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	50
19.	Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego	

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

stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie	50
20. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	50
21. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	51
22. Informacje o znanych spółkom Grupy Kapitałowej umowach, zawartych do dnia 16.04.2019 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	51
23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	51
24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	52

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2018 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

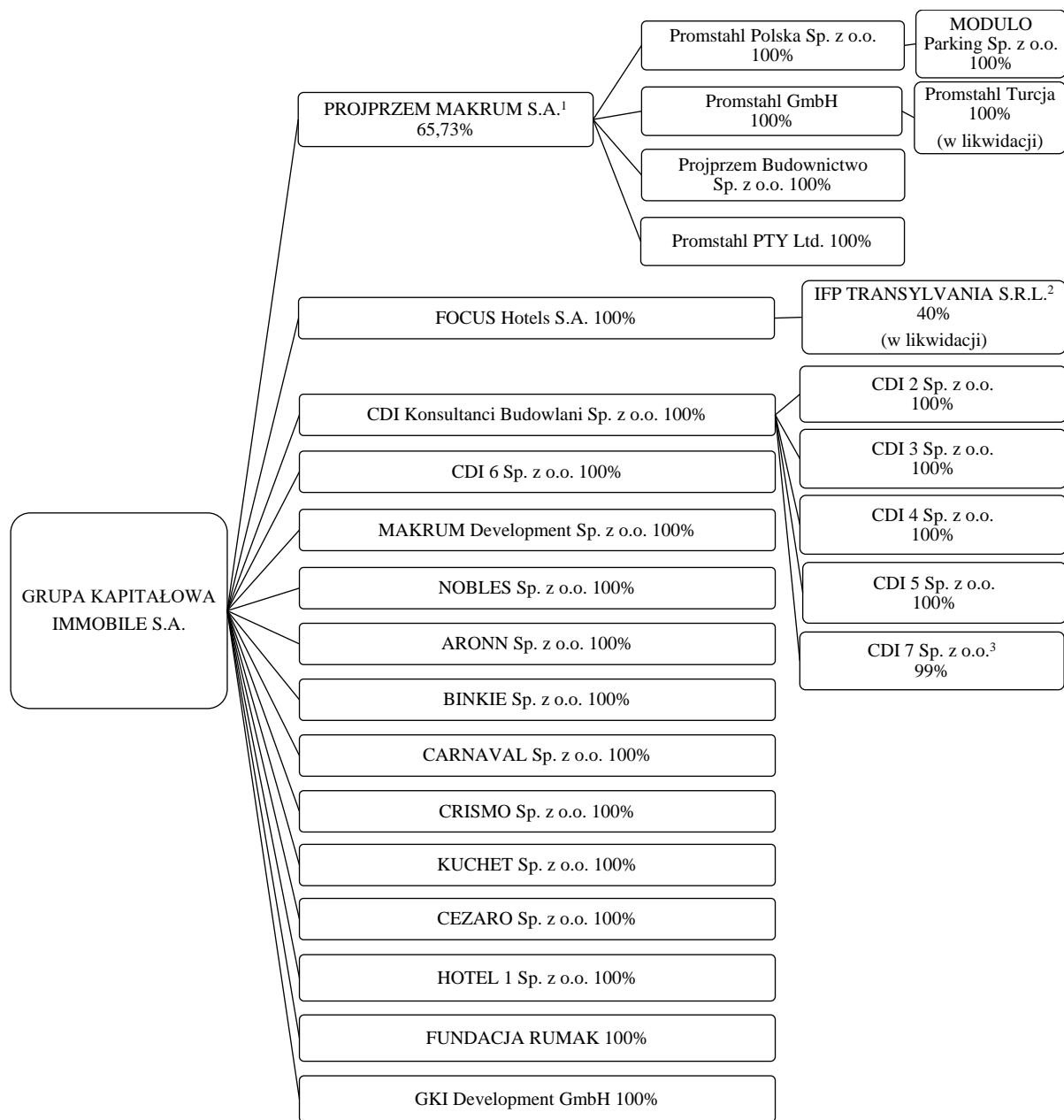
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROJPRZEM Budownictwo 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
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
CDI 6 Sp. z o.o. (dawniej: ATTILA Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
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

* Z uwagi na dokonaną sprzedaż w czerwcu 2018 udziałów w tych Spółkach, konsolidacją objęte zostały jedynie przychody i koszty za okres 01.01-30.06 2018 roku, konsolidacja nie obejmuje pozycji aktywów i pasywów tych Spółek.

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

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



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

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

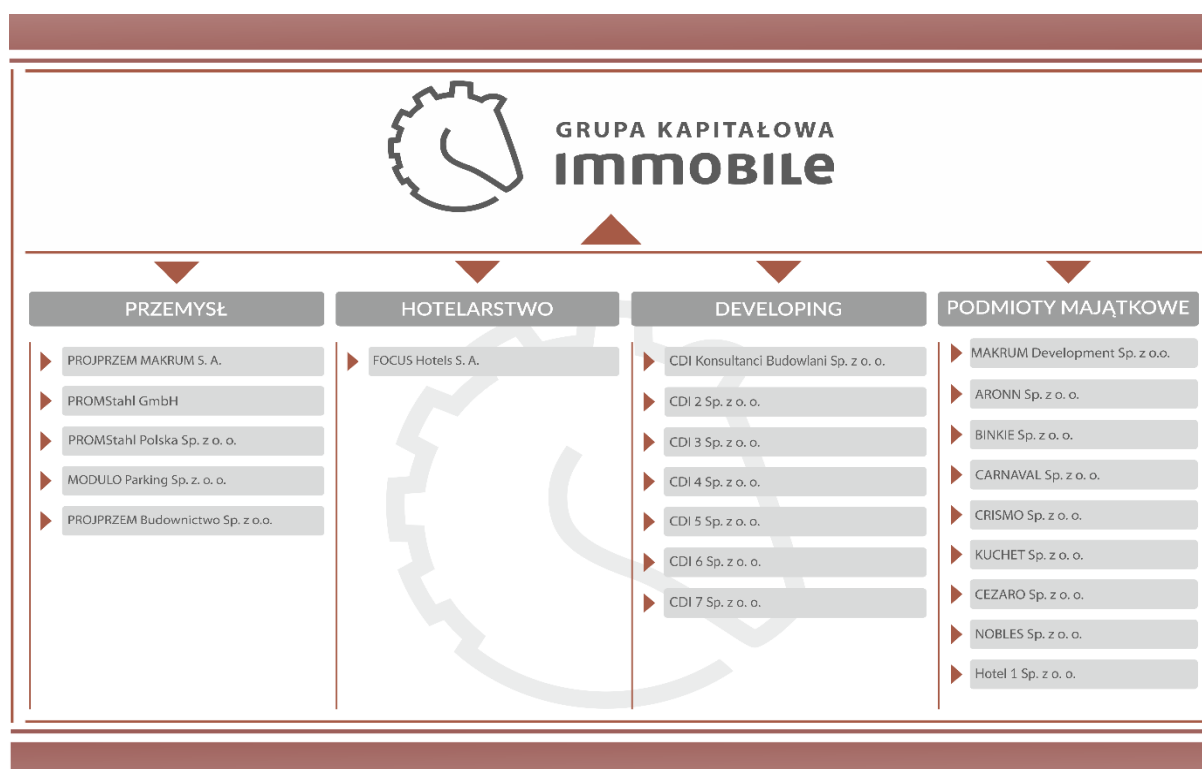
² Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 100% w spółce IFP TRANSYLVANIA S.R.L.:

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

³ Pozostałe 1% udziału w spółce posiada Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

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

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



Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2018 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym, rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2018 r. osiągnęła poziom niższy o 13,0 mln PLN niż na koniec roku 2017 i wyniosła 279,5 mln PLN. Główna zmiana dotyczy zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku sprzedaży spółek zależnych Halifax Sp. z o.o. i Makrum Pomeranii Sp. z o.o. nastąpiło pomniejszenie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych o nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie – Stocznia Pomerania o wartości godziwej 25,2 mln PLN.

Aktywa	31-12-2018	31-12-2017 (przeznaczalne)	01-01-2017 (przeznaczalne)
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne	3 288	2 958	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	169 312	157 193	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	120 901	114 969	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	28 802	38 161	47 597
<i>Pozostałe</i>	19 609	4 063	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	95 906	117 106	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>	40 047	37 675	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	55 859	79 430	71 884
Należności i pożyczki	4 168	4 263	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	3	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	35	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 756	10 870	10 573
Aktywa trwałe	279 469	292 428	283 351

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

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2018 r. w GK IMMOBILE wyniosły 143,7 mln PLN wobec 160,0 mln PLN na dzień 31.12.2017 r. (spadek o 10,1%).

Aktywa	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	01-01-2017 (przekształcone)
Aktywa obrotowe			
Zapasy, w tym:	71 421	79 481	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	22 403	42 400	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	6 270	997	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>	42 749	36 084	37 215
Aktywa z tytułu umów	10 225	9 111	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 653	57 796	41 177
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	214	0	0
Pożyczki	42	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	412	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 582	4 049	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	493	144	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 106	8 872	11 822
Aktywa obrotowe	143 736	159 865	109 028
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 246	1 561	0

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to maszyna przemysłowa, która zostanie sprzedana do 30.04.2019 roku. Grupa zawarła już umowę wstępną na sprzedaż tej maszyny.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2018 r. wynosi 215,0 mln PLN i jest wyższy o 2,4 mln PLN niż na dzień 31.12.2017 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem wynosi 50,7 % wobec 46,8% na dzień 31.12.2017 r.

Pasywa	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	01-01-2017 (przekształcone)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	18 841	18 841	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	98	-219	-40
Pozostałe kapitały	6 914	6 243	4 696
Zyski zatrzymane:	60 840	59 391	43 999
- zysk (strata) z lat ubiegłych	54 115	53 621	26 036
- zysk (strata) netto	6 725	5 770	17 963
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	190 403	187 967	171 206
Udziały niedające kontroli	24 601	24 678	51 078
Kapitał własny	215 004	212 644	222 284

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zmniejszyła się o 31,8 mln PLN w stosunku do 31.12.2017 roku i wyniosła 209,5 mln PLN.

W zobowiązaniach krótkoterminowych z tyt. kredytów finansujących nieruchomości ujęto kredyt budowlany spółki CDI 2 Sp. z o.o. na budowę biurowca IMMOBILE K3. Po planowanej na dzień 30.06.2019 roku konwersji kredytu na kredyt inwestycyjny z terminem spłaty do 30.07.2033 r. zostanie reklasyfikowany do zobowiązań długoterminowych.

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

Pasywa	31-12-2018	31-12-2017 (przekształcone)	01-01-2017 (przekształcone)
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	57 805	91 136	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	0	15 806	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>	56 852	69 526	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>	0	0	2 266
<i>Pozostałe</i>	952	5 804	0
Leasing finansowy	1 702	3 872	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	713	1 326	1 734
Pozostałe zobowiązania	2 429	2 006	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 950	16 418	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	372	424	460
Pozostałe rezerwy długoterminowe	670	64	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	33	650
Zobowiązania długoterminowe	76 641	115 279	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	47 264	47 542	36 761
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 693	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	57 275	34 209	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>	29 450	5 464	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>	17 720	20 688	14 245
<i>Pozostałe</i>	10 105	8 057	9 415
Leasing finansowy	2 653	2 570	3 444
Pochodne instrumenty finansowe	274	0	0
Zobowiązanie z tytułu umów	9 914	27 210	1 293
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10 564	7 205	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 542	4 326	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	318	1 177	902
Zobowiązania krótkoterminowe	132 806	125 931	83 057
Zobowiązania razem	209 447	241 210	170 097

1.3. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2018 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2018 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w budownictwie przemysłowym,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie deweloperskim.

Na osiągnięty wynik brutto wpłynęła także strata ze sprzedaży udziałów w spółkach MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz Halifax P Sp. z o.o. w wysokości 3,4 mln PLN.

Na wyniki Grupy w roku 2019 istotny wpływ będą miały:

- zmniejszenie przychodów w segmencie developing z uwagi na sprzedaż mieszkań z I etapu Osiedla Platanowy Park głównie w 2018 roku oraz z uwagi na zakończenie II etapu Osiedla dopiero w 2020 roku,
- zwiększenie przychodów w hotelarstwie (otwarcie hotelu w Lublinie w maju 2019 roku i pełen rok działania hoteli w Sopocie i w Poznaniu),
- wzrost przychodów i zmiany organizacyjne w segmencie przemysł.

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

1.4. Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2018 oraz w roku 2017.

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	346 940	260 482
Przychody ze sprzedaży produktów	237 345	196 954
Przychody ze sprzedaży usług	108 648	59 348
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	946	4 180
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	160 452	173 811
<i>Hotelarstwo</i>	53 341	44 035
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	47 730	8 690
<i>Najem aktywów</i>	7 578	10 862
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	76 893	19 994
<i>Pozostałe</i>	946	3 091
Koszt własny sprzedaży	269 177	198 926
Koszt sprzedanych produktów	185 444	157 303
Koszt sprzedanych usług	83 202	37 854
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	532	3 769
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	118 387	133 184
<i>Hotelarstwo</i>	38 307	30 668
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	40 879	6 788
<i>Najem aktywów</i>	4 017	5 668
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	67 057	17 759
<i>Pozostałe</i>	532	4 858
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	77 762	61 556
Koszty sprzedaży	21 525	17 889
Koszty ogólnego zarządu	32 076	28 511
Zysk (strata) netto ze sprzedaży	24 162	15 155
Pozostałe przychody operacyjne	8 890	3 174
Pozostałe koszty operacyjne	8 168	1 508
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-3 434	29
Zysk (strata) z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-120	-2 285
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 330	14 566
Przychody finansowe	244	299
Koszty finansowe	6 888	5 043
Zysk z okazijnego nabycia	0	6 246
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 686	16 068
Podatek dochodowy	6 079	8 440
Zysk (strata) netto	8 607	7 627
<i>Zysk (strata) netto przypadający:</i>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 725	5 769
- podmiotom niekontrolującym	1 882	1 858
Podstawowy zysk na akcje	0,09	0,08

Skonsolidowane przychody Grupy w 2018 roku wyniosły 346,9 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 86,5 mln PLN w stosunku do roku 2017.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 77,8 mln PLN (rentowność na poziomie 22,4%) wobec 61,6 mln PLN w roku 2017 (rentowność 23,6%).

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

Wraz ze wzrostem przychodów wzrosły również koszty sprzedaży o ok. 3,6 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 3,6 mln PLN.

W 2018 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był pozytywny (podobnie jak w roku 2017) – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,7 mln PLN (w roku 2017 – o ok. 1,7 mln PLN). Spółka w 2018 roku dokonała przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w związku z czym odnotowała zysk w wysokości 5,9 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w 2018 roku na poziomie 21,3 mln PLN wobec zysku w roku 2017 na poziomie 14,6 mln PLN.

Koszty finansowe w 2018 roku osiągnęły poziom 6,9 mln PLN, w 2017 roku wyniosły 5,0 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za 2018 rok wynoszą 4,2 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów ma strata z realizacji instrumentów finansowych w wysokości per saldo 1,3 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 14,7 mln PLN (w roku 2017 zysk brutto wyniósł 16,1 mln PLN).

W 2018 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 8,6 mln PLN wobec zysku netto 7,6 mln PLN w 2017 roku.

1.5. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2018	od 01-01 do 31-12-2017 (przekształcone)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 407	-567
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 430	-25 425
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-24 749	23 043
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 228	-2 949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 872	11 821
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	6	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 106	8 872
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

W 2018 roku Grupa zanotowała dodatni przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 44,4 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 8,3 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym (per saldo o 17,7 mln PLN) – głównie w wyniku sprzedaży mieszkań na Platanowym Parku.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 9,4 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 21,9 mln PLN oraz na nabycie rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 7,0 mln PLN.

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 24,8 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek, leasingu finansowego oraz odsetek w kwocie 40,7 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 20,3 mln PLN oraz z emisji obligacji w kwocie 3,1 mln PLN. Grupa wypłaciła dywidendy w łącznej kwocie 7,5 mln PLN.

1.6. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2018 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy pogorszeniu w porównaniu do roku 2017. Jest to wynik głównie rosnącego zadłużenia z tytułu realizacji inwestycji IMMOBILE K3, które do czasu konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W wyniku osiągniętego zysku zarówno brutto jak i netto wskaźniki rentowności są na zadowalającym poziomie.

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

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

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2018	2017
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży/aktywa	max.	81,74%	57,39%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-12-2018	31-12-2017
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,06	1,14
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	16 719	39 821
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31-12-2018	31-12-2017
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,13	1,34
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe- Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,57	0,68
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,49	0,53
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	0,97	1,13
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2018	2017
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max.	2,48%	2,93%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max.	4,23%	6,17%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	2,03%	1,68%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	4,00%	3,59%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2018	2017
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	29 616	23 632
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto ze sprzedaży	max.	8,54%	9,07%

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

1.7. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2018

W roku 2018 Grupa Kapitałowa IMMOBILE dokonała szeregu inwestycji kapitałowych, co zostało opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.8. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej to zostały przedstawione w opublikowanej w dniu 27.11.2017 roku strategii Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022 oraz w pkt 2 niniejszego sprawozdania.

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2018 r. oraz na dzień 31.12.2017 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2018	31-12-2017
Poręczenia	3 071	7 580
Gwarancje	24 158	27 871
Zobowiązania warunkowe ogółem	27 229	35 451

Na zmianę wartości udzielonych poręczeń, tj. spadek per saldo 4.509 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie jednego poręczenia udzielonego przez Spółkę dominującą w kwocie 50 tys. PLN,
- udzielenie nowego poręczenia przez Spółkę dominującą w kwocie 300 tys. PLN,
- wygaśnięcie dziewięciu poręczeń udzielonych przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. w łącznej kwocie 5.435 tys. PLN,
- udzielenie nowych poręczeń przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. w łącznej kwocie 676 tys. PLN,

Na zmniejszenie wartości gwarancji per saldo 3.713 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie gwarancji na łączną kwotę 13.658 tys. PLN,
- wystawienie gwarancji dla Spółek zależnych (PROJPRZEM MAKRUM S.A., MODULO Parking Sp. z o.o. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., Promstahl GmbH oraz FOCUS Hotels S.A.) o łącznej wartości 9.944 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2018 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 11 niniejszego sprawozdania.

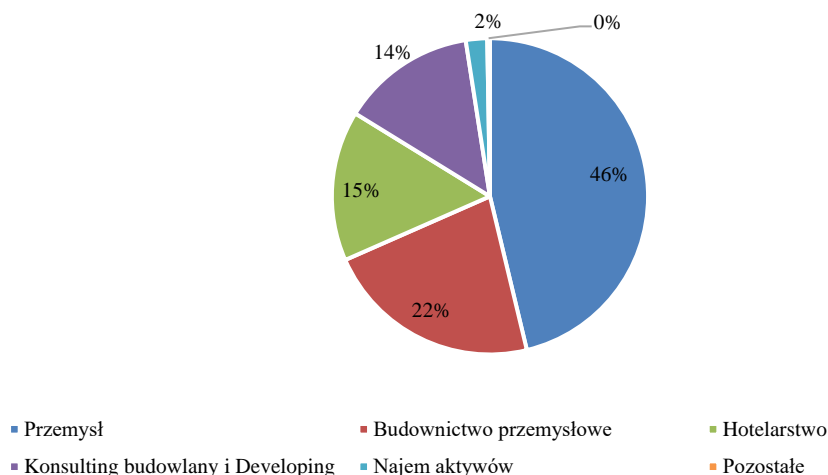
1.10. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2018 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2018 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

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

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w 2018 roku



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2018 roku								
Przychody ogółem	161 014	7 578	53 472	51 377	99 191	946	-	373 579
<i>Przychody między segmentami</i>	562	-	131	3 647	22 298	-	-	26 639
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	160 452	7 578	53 341	47 730	76 893	946	-	346 940
Amortyzacja	3 574	445	3 693	175	35	359	-	8 282
Wynik operacyjny segmentu	6 805	2 741	8 080	1 993	4 437	106	-	24 162
Aktywa	113 459	25 533	125 516	122 491	5 190	2 557	29 705	424 451

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Consulting i developing	Budownictwo	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku								
Przychody ogółem	173 811	10 862	44 171	13 712	21 696	3 091	-	267 343
<i>Przychody między segmentami</i>	-	-	136	5 023	1 702	-	-	6 861
<i>Przychody od klientów zewnętrznych</i>	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	-	260 482
Amortyzacja	4 519	522	3 560	115	46	305	-	9 067
Wynik operacyjny segmentu	6 588	4 649	7 354	-560	-1 075	-1 801	-	15 155
Aktywa	116 466	52 826	124 531	116 445	15 968	1 874	25 744	453 854

Grupa uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem.

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w 2018 roku były realizowane w spółkach: PROJPRZEM MAKRUM S.A., PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o. i Modulo Parking Sp. z o.o.

– **Systemy przeładunkowe**

Sprzedaż systemów przeładunkowych w 2018 roku w dalszym ciągu charakteryzowała się wysokim wzrostem. Grupa kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeładunkowych i parkingowych. W 2019 roku planowana jest inwestycja w modernizację i rozbudowę tego zakładu produkcyjnego pozwalająca na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów. Aktualnie trwają prace przygotowujące dokumentację niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę hali produkcyjnej oraz prowadzone są negocjacje z dostawcami maszyn i urządzeń.

– **Konstrukcje stalowe**

Produkcja realizowana była w 2018 roku w Zakładzie w Bydgoszczy. W roku 2017 przychody tego segmentu pochodziły z Zakładu w Sępólnie Krajeńskim, który został sprzedany we wrześniu 2017 roku. W Zakładzie Produkcyjnym w Bydgoszczy wytwarzane są konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu. W zakresie konstrukcji stalowych realizowany jest cel sprzedaży głównie własnych produktów, które generują wyższe marże. Poza tradycyjnymi produktami z linii produktowej MAKRUM z powodzeniem rozwija się również sprzedaż nowych produktów jak na przykład granuladora destruktu asfaltowego. Kontynuując działania zmierzające do uczynienia Spółki w tej części działalności przemysłowej firmy o charakterze przede wszystkim inżynierskim Zarząd podjął decyzję o sprzedaży części maszyn, w tym dużych wyczarek CNC. Taki model działania Spółki polega na koncentracji na elementach usługi, które dają największą wartość dodaną tj. zarządzanie projektem oraz obsługa inżynierska. Umożliwia to jednocześnie ograniczenie kosztów stałych związanych z utrzymaniem rozbudowanego aparatu produkcyjnego dzięki przenoszeniu w większym zakresie czynności typowo produkcyjnych do podwykonawców.

– **Systemy parkingowe MODULO**

W 2018 roku osiągnięty został ponad 2,5 krotny wzrost przychodów, osiągając poziom 5,9 mln PLN. Montaż systemów parkingowych realizowany jest głównie na rzecz firm z branży deweloperskiej, realizowane są jednak również projekty na rzecz jednostek użyteczności publicznej i osób indywidualnych. W 2019 roku biorąc pod uwagę poziom zawartych oraz negocjowanych kontraktów Grupa oczekuje dalszego dynamicznego wzrostu w tej działalności.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu, Bydgoszczy oraz nowo otwarty we Wrocławiu. Działalność spółki obejmuje obecnie teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego przy czym firma próbuje pozyskiwać również nowe kontrakty w województwie pomorskim, lubuskim, śląskim i łódzkim. W roku 2018 spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym, biurowym oraz handlowym.

Od początku roku 2018 PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. uzyskała przychody w wysokości ponad 99,2 mln PLN netto (w tym 22,3 mln PLN z kontraktów realizowanych dla innych spółek Grupy). W 2019 roku spółka planuje swój dalszy rozwój i umocnienie pozycji na rynkach lokalnych w obszarze swojej działalności. Na chwilę obecną spółka posiada podpisane kontrakty lub wygrane przetargi na realizację inwestycji w 2019 o łącznej wartości ok. 52 mln PLN netto.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo w 2018 roku wyniosły łącznie 54,2 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółce FOCUS Hotels S.A.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2017 roku wyniosły łącznie 44,4 mln PLN, co oznacza wzrost o 9,8 mln PLN vs. 2017 rok (+22,1%). Wzrost ten spowodowały przede wszystkim cztery czynniki:

- pełen rok działalności czterogwiazdkowego obiektu Focus Premium Pod Orłem w Bydgoszczy (przejęcie od kwietnia 2017 roku),
- otwarcie od kwietnia 2018 roku obiektu Focus Premium Sopot,

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

- otwarcie od października 2018 roku obiektu Focus Poznań,
- bardzo dobre wyniki sprzedażowe obu gdańskich hoteli, hotelu w Łodzi oraz Chorzowie.

Powyższe dane dotyczą dziesięciu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Sopocie, Poznaniu, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 889 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	1Q-4Q 2018	1Q-4Q 2017	vs. 2017
OCC%	65,46%	63,47%	+1,99%
ADR	175,62 PLN	168,05 PLN	+7,57 PLN
RevPAR	114,96 PLN	106,66 PLN	+8,30 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

FOCUS Hotels S.A. od kilku lat konsekwentnie stawia na rozwój sieci poprzez pozyskiwanie inwestorów chcących ulokować swoje aktywa w segmencie długoterminowej dzierżawy hotelowej z gwarancją zwrotu z inwestycji.

Spółka planuje otwierać kolejne hotele zarówno w największych polskich miastach takich jak Wrocław i Kraków jak również w mniejszych silnych biznesowo ośrodkach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców.

W październiku 2018 roku został otwarty hotel w Poznaniu oferujący 92 pokoje, a w maju 2019 roku spółka otworzy hotel FOCUS PREMIUM w Lublinie. Będzie to jedenasty hotel sieci, który zaoferuje gościom 76 pokoi oraz nowoczesne zaplecze konferencyjne o powierzchni 350 m².

W dniu 27.06.2018 r. uzyskano pozwolenie na budowę obejmujące przebudowę obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy posiadający 86 pokoi wraz z infrastrukturą hotelową w standardzie trzygwiazdkowym.

We wrześniu 2018 roku rozpoczęła się budowa hotelu FOCUS Premium w Warszawie, który wyposażony zostanie w 234 pokoje oraz centrum kongresowe o powierzchni 2000 m².

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 – przychody osiągnięte w pierwszym półroczu, tj. do dnia sprzedaży udziałów w spółce), CEZARO Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości komercyjnej FAKTORIA w Bydgoszczy) PROJPRZEM MAKRUM S.A. (wynajem nieruchomości biurowych w Bydgoszczy ul. Bernardyńska) oraz od IV kwartału 2018 roku w CDI 2 Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy).

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

W dniu 28.06.2018 roku Grupa sprzedała posiadane udziały w spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., co bezpośrednio wpłynęło na spadek przychodów z tego tytułu w kolejnych okresach. W pierwszym półroczu 2018 roku przychody i koszty w całości podlegały konsolidacji. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. (wynajem nieruchomości oraz infrastruktury technicznej Stoczni Pomerania w Szczecinie – przychody osiągnięte w pierwszym półroczu, tj. do dnia sprzedaży udziałów w spółce),

W związku z planowaną przebudową obiektu biurowego położonego w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13 na obiekt hotelowy, Grupa odnotowuje również spadek przychodów w tym zakresie.

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa odnotowała poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3. Jest to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-poziomowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w ścisłym centrum Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3. Całkowita powierzchnia najmu GLA to prawie 8,8 tys. m². Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN. Z końcem

października uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku w zakresie części wspólnych oraz części lokali biurowych najemców. Pierwsi najemcy tj. AVIVA oraz Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów rozpoczęły działalność w nowych lokalach biurowych z początkiem listopada. Aktualnie prace wykończeniowe toczą się w lokalach kolejnych najemców – zarówno w części handlowej na parterze, jak również w częściach biurowych na wyższych kondygnacjach (m.in. dla SII Polska, Banku Ochrony Środowiska S.A., mFinanse S.A. oraz Grupy Kapitałowej IMMOBILE, a także w lokalu gastronomicznym jednego z wiodących bydgoskich restauratorów). Na dzień dzisiejszy zawarte są umowy najmu na 65 % powierzchni GLA. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 35 % powierzchni najmu. Kolejnymi przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, IT oraz sektora usług wspólnych. W częściach parterowych przewidziano miejsce dla banków oraz kolejnych restauracji.

Ponadto planowana jest rozbudowa Parku Handlowego Faktoria (należącego do Cezaro Sp. z o.o.) o obiekt handlowy o powierzchni 850 m² na potrzeby sieciowego najemcy z branży artykułów gospodarstwa domowego na podstawie długoterminowej umowy najmu powierzchni.

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 po 2021 roku. Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad pierwszym etapem części biurowej Platanowego Parku pod roboczą nazwą EU1. Równolegle spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami projektowanych budynków.

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu są realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o., CDI 6 Sp. z o.o. Wszystkie te spółki świadczą usługi głównie na potrzeby realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie oraz wsparcia innych segmentów Grupy.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie następujące inwestycje własne: budowę osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy, budowę Osiedla Uniwersyteckiego w bydgoskiej dzielnicy Fordon oraz przebudowę budynku biurowego zlokalizowanego przy ul. Bernardyńskiej 13 w Bydgoszczy na budynek hotelowy..

W 2018 roku Grupa zakończyła budowę budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy uzyskaniem w dniu 31.10.2018 r. ostatecznego pozwolenia na użytkowanie części wspólnych oraz powierzchni dla niektórych najemców. W IV kwartale 2018 roku oraz w 2019 roku Grupa wykańcza powierzchnie dla kolejnych najemców oraz uzyskuje dla tych powierzchni częściowe pozwolenia na użytkowanie.

Osiedle Platanowy Park

Platanowy Park jest nowym fragmentem osiedla Leśnego w Bydgoszczy. Koncepcja obejmuje osiem etapów mieszkaniowych oraz trzy etapy budownictwa komercyjnego. Na terenie o pow. ponad 9 ha, zaprojektowano 1250 mieszkań tj. ok. 72 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej oraz 43 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej. Roboty budowlane rozpoczęto w 2014 roku i cyklicznie realizowane są kolejne etapy osiedla. W 2015 roku CDI 1 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap 0 – 144 mieszkania i 156 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i wygenerowała przychód na poziomie 34,1 mln PLN netto. W 2018 roku CDI 3 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap 1 – 148 mieszkań i 163 miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych i wygenerowała przychód na poziomie 49,4 mln PLN netto. Obecnie CDI 5 Sp. z o.o. realizuje etap 2, w którym planowane jest oddanie do użytkowania pod koniec 2020 roku, 195 mieszkań oraz 217 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Po raz pierwszy w tym etapie zastosowane są mechaniczne platformy parkingowe Modulo typu niezależnego produkowane przez spółkę z Grupy Kapitałowej. Etap ten ma wygenerować 76,2 mln PLN netto przychodu. W przygotowaniu jest etap 3, w którym zaplanowano 258 mieszkań oraz 318 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Osiedle Uniwersyteckie

Osiedle Uniwersyteckie jest nową dzielnicą mieszkaniową Osiedla Fordon w Bydgoszczy. Inwestycja jest zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego w Bydgoszczy. W ramach zadania przewidziano realizację 15 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Uzyskano pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i powierzchni PUM 4.431 m², 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 72 zewnętrznych miejsc postojowych. Realizację inwestycji przewidziano

w okresie od IV kwartału 2018 roku do IV kwartału 2019 roku. Obecnie CDI 6 Sp. z o.o. realizuje stan surowy budynków. Inwestycja jest w trakcie sprzedaży, planowany przychód z inwestycji to 25,7 mln PLN netto.

Wykonano również dokumentację dla kolejnego etapu osiedla, w ramach którego przewidziano wybudowanie kolejnych trzech budynków, w których zaprojektowano łącznie 106 mieszkań, 36 indywidualnych garaży wbudowanych w budynki oraz 70 zewnętrznych miejsc postojowych. Inwestycja jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Hotel FOCUS przy ul. Bernardyńska 13 w Bydgoszczy

Grupa w 2019 roku rozpocznie inwestycję przebudowy własnego 9 kondygnacyjnego budynku biurowego o pow. użytkowej 3445 m kw. na budynek o funkcji hotelowej z 86 pokojami. Inwestycję będzie realizowana do IV kwartału 2020 roku. Przebudowany budynek zwiększy liczbę hoteli w sieci Focus.

Perspektywy segmentu konsultingu budowlanego i developingu

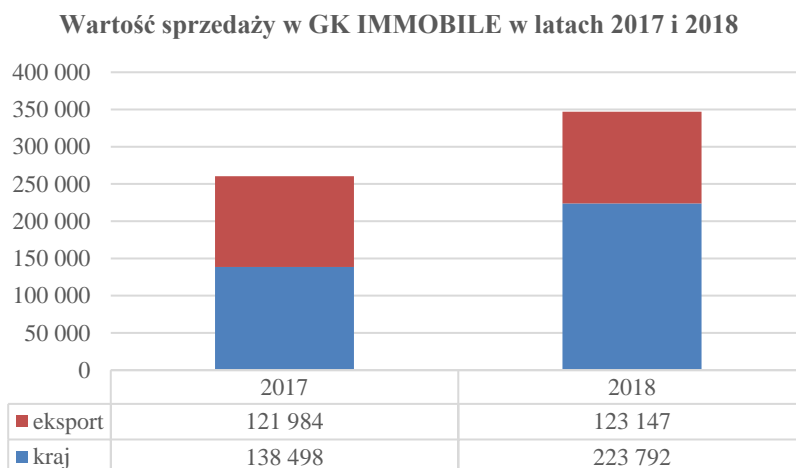
W segmencie mieszkaniowym w najbliższych planach Grupy jest kontynuacja budowy osiedla Platanowy Park oraz Osiedla Uniwersyteckiego. W roku 2019 planowane jest rozpoczęcie budowy etapu 3 tj. 256 mieszkań oraz rozebranie istniejących zabudowań fabryki Makrum przy ul. Dwernickiego w celu przygotowania kolejnych etapów inwestycji tego osiedla. W roku 2019 planowane jest również rozpoczęcie etapu 2 Osiedla Uniwersyteckiego tj. kolejnych 108 mieszkań w trzech budynkach mieszkalnych. W dalszych planach inwestycyjnych jest przygotowanie dwóch kolejnych inwestycji mieszkaniowych na terenie Bydgoszczy.

W segmencie budownictwa komercyjnego, po wykończeniu wszystkich powierzchni budynku IMMOBILE K3 oraz zrealizowaniu przebudowy budynku biurowego przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel, planowana jest budowa pierwszego etapu biurowego na terenie osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

1.11. 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 2018 wynoszący ok. 86,5 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno przychodów krajowych jak i zagranicznych.

Sprzedaż eksportowa w 2018 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 2018 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

ŹRÓDŁA 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), budownictwie przemysłowym i działalności deweloperskiej – zakup materiałów budowlanych oraz hotelarstwie (środki spożywcze).

Spółki dokonują zakupów podstawowych materiałów i komponentów oraz usług na rynku charakteryzującym się dużą ilością dostawców. Nie istnieją, poza dostawami jednego typu specyficznego materiału hutniczego, istotne ryzyka związane z ograniczoną dostępnością dostaw. Kryterium wyboru dostawców jest jakość i solidność (terminowość), cena oraz warunki płatności. Struktura największych co do wartości grup surowcowych i usług nie uległa zmianie, poza wzrostem zakupu usług podwykonawstwa budowlanego a najistotniejsze pozycje dotyczą: materiałów hutniczych, hydrauliki siłowej, materiałów PCV, systemów sterowania oraz usług malowania i cynkowania oraz usług podwykonawstwa budowlanego, których znaczenie wraz ze wzrostem znaczenia segmentu budowlanego będzie rosło.

W każdym z segmentów działalności podmioty GK IMMOBILE korzystały 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 firm wykonawczych w budownictwie.

Obroty z żadnym z dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2018 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

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

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

Główne cele na 2019 rok i kolejne lata związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) po ewentualnym przejściu ATREM S.A. – kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Spółka nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach Grupy w Bydgoszczy, w tym gruncie 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) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie i Poznaniu oraz otwarciu nowych hoteli w Lublinie i Bydgoszczy,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) ewentualną sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych o mniejszym znaczeniu dla strategicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Spółki (CEZARO Sp. z o.o.),
- 10) dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 11) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
 - reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
 - dostosowanie struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
 - reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa 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 oraz budownictwa przemysłowego związana jest w znacznej mierze z działalnością inwestycyjną w gospodarce. Zmniejszenie inwestycji negatywnie odbija się na potencjalnym popycie w tych segmentach.

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

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

Wraz z objęciem kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A. w istotny sposób wzrosły wyzwania związane z zarządzaniem poszerzoną Grupa Kapitałową. Skala prowadzonej działalności, jej różnorodność, planowane działania reorganizacyjne, ewentualne rozszerzenie Grupy o kolejne podmioty z Grupy Kapitałowej ATREM S.A. oraz struktura organizacyjna Grupy rodzą ryzyka związane z optymalnym zarządzaniem strategicznym. Ryzyko

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

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Działalność prowadzona przez spółki Grupy Kapitałowej nie jest koncesjonowana, stąd Grupa 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 Kapitałowej w postaci zwiększenia kosztów usług obcych (doradcy, konsultanci) oraz osobowych. Nie można także wykluczyć wzmożonego protekcjonizmu w działaniach innych rządów i ustawodawców, co może ograniczać konkurencyjność Grupy Kapitałowej 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 znaczna część 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.

Po dokonanych w styczniu 2018 roku przewalutowaniu kredytu w CHF nie występuje już w Grupie bezpośrednie ryzyko walutowe związane z tą walutą.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

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

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

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

Zakup surowców stanowił 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 deweloperskiej i budownictwa przemysłowego, 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 spółki Grupy Kapitałowej 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. 47% wartości kredytów długoterminowych Grupy.

4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

4.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

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

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

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

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

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

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

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

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

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

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

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

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacje

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

Komentarz Spółki: W Walnych Zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione i obsługujące Walne Zgromadzenie. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności na Walnych Zgromadzeniach przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w tym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji

bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i przejrzystości spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnych Zgromadzeń, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi.

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

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

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

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

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

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

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

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

Zasady szczególne

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

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

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacje

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

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

W roku 2018 księgi rachunkowe spółek z Grupy Kapitałowej prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (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.

W Spółce Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz PROJPRZEM MAKRUM S.A. powołane są Komitety Audytu, których rolą jest wspieranie Rad Nadzorczych Spółek w kwestiach właściwego wdrażania zasad

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

sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółek, Zarządami, kontrolerami wewnętrznymi oraz innym zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

W jednostce dominującej Grupy funkcjonuje zespół controllingu i wsparcia biznesu do którego zadań należy między innymi bieżąca, sprawowana w sposób ciągły kontrola przepływów pieniężnych, przepływu dokumentów, zaciągania i płatności zobowiązań dla wszystkich podmiotów Grupy. W wybranych Spółkach z Grupy o dużym znaczeniu organizacyjnym zadania zespołu są dodatkowo wzmocnione. Do kompetencji zespołu należy także scentralizowanie wydatków nie związanych z działalnością strictly operacyjną Grupy – zakup usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych, marketingowych, floty samochodów i innych o podobnym charakterze.

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

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

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

4.3. Akcjonariat Spółki

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

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

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

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

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

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

4.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

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

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

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

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

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

4.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,

- zmiany Statutu,
- umorzenia akcji,
- obniżenia kapitału zakładowego,
- zbycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- rozwiązania Spółki,

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

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

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

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

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

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

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

Zarząd

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

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

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

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

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

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

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

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Paweł Jackowski oraz Andrzej Paczuski.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 37 Sprawy sądowe.

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

6.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2018 roku

- W dniu 03.01.2018 roku wygasła umowa zobowiązująca do wybudowania Hotelu i umowa dzierżawy Hotelu w Białymstoku z dnia 25.09.2015 r. z późn. zm. (dalej Umowa), zawarta przez FOCUS HOTELS S.A. (FOCUS HOTELS) ze spółką "ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. z siedzibą w Białymstoku (Wydzierżawiający), na podstawie której Wydzierżawiający zobowiązał się do wybudowania i oddania do użytkowania na rzecz FOCUS HOTELS, Hotelu z co najmniej 120 pokojami na Nieruchomości objętej księgami wieczystymi KW BI1B/00085747/5, KW BI1B/00098621/0 oraz KW BI1B/00064555/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Białymstoku. Zgodnie z Umową, Strony były zobowiązane do jej realizacji pod następującymi warunkami zawieszającymi: a) Wydzierżawiający nabędzie Nieruchomość; b) Wydzierżawiający uzyska uzgodnienia konserwatora zabytków, a następnie ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które pozwolą na realizację budynku oraz znajdującego się w nim Hotelu zgodnie z wstępną koncepcją projektową stanowiącą załącznik nr 4 oraz zgodnie z Dokumentacją projektową; c) Strony uzgodnią Dokumentację projektową w trybie określonym w Umowie; d) uzgodnienia przez Wydzierżawiającego warunków umowy z projektantem nabycia majątkowych praw autorskich Dokumentacji projektowej Hotelu; przy czym opisane w pkt a)-d) warunki winny się spełnić w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r., zaś w razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu, Umowa wygasa. Do dnia dzisiejszego do FOCUS HOTELS nie wpłynęła żadna informacja, która by potwierdzała spełnienie wszystkich wyżej wymienionych warunków, zatem Umowa wygasła. Fakt wygaśnięcia Umowy nie ma żadnych konsekwencji finansowych dla FOCUS HOTELS i Spółki.
- W dniu 10.05.2018 r. Zarząd Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podjął decyzję w sprawie nieprowadzenia dalszych rozmów z Zarządem spółki pod firmą: Zakład Budowy Maszyn "ZREMB-CHOJNICE" S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Chojnicach (dalej zwana także „ZREMB”) w sprawie objęcia akcji nowej emisji w spółce Zakład Budowy Maszyn „ZREMB-CHOJNICE” S.A. w restrukturyzacji. W związku z upływem z dniem 21.12.2017 r. terminu ważności oferty, o której Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 52/2017 z dnia 18.12.2017 r. oraz brakiem porozumienia z Zarządem ZREMB w zakresie możliwości objęcia przez Spółkę akcji nowej emisji, Zarząd Spółki, mając na względzie, że planowana transakcja nie doprowadzi do osiągnięcia zakładanych celów biznesowych, postanowił nie podejmować dalszych rozmów z Zarządem ZREMB dotyczących objęcia akcji nowej emisji w ZREMB.
- W dniu 14.05.2018 r. do Spółki wpłynęła informacja od pełnomocnika Spółki o braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie zawartej przez Spółkę w dniu 26.01.2017 r. przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji w spółce pod firmą "Strandhalle" S.A., z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z otrzymaną przez Spółkę informacją nie jest możliwe wykonanie postanowień wyżej wymienionej umowy albowiem w spółce "Strandhalle" S.A. doszło do zmiany właściciela akcji, które były przedmiotem umowy. Nowy właściciel akcji "Strandhalle" S.A. nie jest związany ze Spółką umową sprzedaży akcji w "Strandhalle S.A. Powyższa informacja nie ma żadnych skutków finansowych dla Spółki.

- W dniu 28.06.2018 roku Spółka sprzedała posiadane udziały w spółkach MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz HALIFAX P Sp. z o.o. za łączną kwotę 21,0 mln PLN.
Spółka Halifax P Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynków składających się na Stocznę "Pomerania" w Szczecinie. Z kolei Makrum Pomerania Sp. z o.o. jest podmiotem zarządzającym Stocznia "Pomerania" w Szczecinie w oparciu o umowę dzierżawy z Halifax P Sp. z o.o. Spółka podjęła decyzję o sprzedaży udziałów w wyżej wymienionych spółkach, albowiem Spółka nie wiązała z nimi swoich planów inwestycyjnych i rozwoju Spółki oraz było to zgodne ze strategią Grupy.
- W dniu 30.11.2018 r. CDI 5 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, zawarła umowę kredytu z mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 5 Sp. z o.o. kredytu budowlano-hipotecznego do kwoty 49.000.000 PLN, zaś CDI 5 Sp. z o.o. zobowiązała się do całkowitej spłaty kwoty wykorzystanego kredytu do dnia 20.11.2023 r. Celem kredytu jest finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z Projektem pn.: II etap budowy Osiedla Platanowy Park na osiedlu Leśnym w Bydgoszczy, tj. inwestycją budowlaną polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i częścią handlowo-usługową, w których znajdować się będzie 195 (sto dziewięćdziesiąt pięć) lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) około 11.237 m², lokale użytkowe (z wyłączeniem hali garażowej) o łącznej powierzchni około 219 m² oraz 1 (jeden) garaż podziemny obejmujący 217 (dwieście siedemnaście) miejsc postojowych (w tym 121 miejsc na platformach), do wysokości i w zakresie określonym w budżecie Projektu, w tym kosztów finansowych. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

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

- W dniu 07.02.2019 r. Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na zabezpieczenie płatności ceny nabycia akcji ATREM S.A.
Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.12.2022 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.
- Spółka w dniu 11.02.2019 r. ogłosiła za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie wezwanie na sprzedaż akcji spółki ATREM S.A., w wyniku którego Spółka zamierza osiągnąć 66% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (dalej WZA) spółki ATREM S.A., z uwzględnieniem utraty uprzywilejowania przez nabyte w Wezwaniu Akcje Imienne, tj. nie mniej niż łącznie 6.091.852 Akcji, uprawniających łącznie do 6.091.852 głosów na WZA, w tym 4.655.600 Akcji Imiennych uprawniających do 4.655.600 głosów na WZA i 1.436.252 Akcji na Okaziciela uprawniających do 1.436.252 głosów na WZA i nie więcej niż łącznie 7.339.580 Akcji, uprawniających łącznie do 7.339.580 głosów na WZA, w tym 2.765.101 Akcji Imiennych, uprawniających do 2.765.101 głosów na WZA i 4.574.479 Akcji na Okaziciela, uprawniających do 4.574.479 głosów na WZA. Ogłoszenie nastąpiło na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.). Cena nabycia akcji w wezwaniu ustalona została na 2,07 zł za akcję na okaziciela oraz 3,95 zł za akcję imienną. W celu zabezpieczenia płatności ceny nabycia akcji, Santander Bank Polska S.A. wystawił na zlecenie Spółki gwarancję płatności w wysokości 17 mln PLN. Finansowanie zapłaty ceny nabycia akcji objętych wezwaniem zostanie pokryte środkami pochodzącymi z udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. kredytu inwestycyjnego w wysokości 17 mln PLN lub z realizacji płatności z gwarancji. Wezwanie zostało ogłoszone pod warunkiem uzyskania przez Spółkę od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Spółkę bezpośredniej kontroli nad ATREM S.A. w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 798 ze zm.) albo upływu – po złożeniu wniosku do Prezesa UOKiK – terminu wskazanego w w/w ustawie w jakim Prezes UOKiK powinien wydać w/w decyzję.

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

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

- W dniu 13.03.2019 r. Hotel 1 Sp. z o.o. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Santander Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił Hotel 1 Sp. z o.o.:
 - kredytu inwestycyjnego na kwotę 17.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie lub refinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie i adaptacji budynku na hotel w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13;
 - kredytu rewolwingowego na kwotę 3.000.000,00 PLN, przeznaczoną na finansowanie podatku naliczonego VAT związanego z w/w inwestycją.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu ustalono najpóźniej do dnia 31.03.2029 r. Warunki finansowe w/w umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

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

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

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

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

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

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

- W dniu 12.04.2019 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii I, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 2 mln PLN każda, o łącznej wartości 4 mln PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata (Spółki zależnej PROJPRZEM MAKRUM S.A.). Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 1Y + 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 30.11.2023 roku.

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

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

7.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiacyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Stajnia Marcelowo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- GKI Development GmbH – Berlin (10719), Umlandstraße 158, Niemcy (spółka w organizacji, 100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Fundacja RUMAK – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

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

Główną inwestycją prowadzoną w 2018 roku była budowa budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

Dodatkowo Grupa Kapitałowa prowadzi w Bydgoszczy dwie inwestycje deweloperskie: budowę II etapu Osiedla Platanowy Park oraz I etapu Osiedla Uniwersyteckiego.

Grupa finansuje nakłady związane z powyższymi inwestycjami środkami własnymi oraz środkami pochodzącymi z kredytów bankowych.

W roku 2018 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy).

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

8. Opis istotnych transakcji zawartych przez spółki Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Spółki Grupy Kapitałowej nie były stronami tego typu transakcji.

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

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

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

W październiku 2018 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. podpisała umowę z mBank o udostępnienie w ramach linii PROJPRZEM MAKRUM S.A. o charakterze umbrella facility kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 300 tys. PLN oraz podpisała umowę o udzielenie linii gwarancji bankowych w wysokości 3 mln PLN.

W listopadzie 2018 roku CDI 5 Sp. z o.o. zaciągnęła dwa kredyty związane z realizacją II etapu budowy Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy.

PODPISANE W 2018 ROKU UMOWY KREDYTOWE ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW SPÓŁEK NALEŻĄCYCH DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/aneksu do umowy w 2018 r.	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
FOCUS Hotels S.A.	Santander Bank Polska S.A.	Multilinia	2018-01-08 2018-06-20 2018-12-20	2019-12-31	6 725	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A. Modulo Parking Sp. z o.o. Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	Multilinia	2018-01-29 2018-04-04 2018-06-21 2018-11-26	2019-06-21	17 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
GK IMMOBILE S.A. MAKRUM Development Sp. z o.o.	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt hipoteczny	2018-01-30	2029-10-17	2 751	PLN	WIBOR 6M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	2018-05-09	2021-05-09	17 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
CDI 2 Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Kredyty: budowlany, VAT, inwestycyjny	2018-06-28 2018-07-31 2018-10-31	2019-06-30 2019-12-31 2033-07-30	35 382	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	2018-06-28 2018-07-26	2019-07-31	10 000	PLN	-
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Limit na transakcje pochodne	2018-06-28	Bezterminowo	-	PLN	-
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2018-06-28 2018-07-26 2018-12-18	2019-07-30	5 000	PLN EUR	WIBOR O/N + marża LIBOR EUR O/N + marża
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2018-07-26 2018-12-18	2019-07-30	300	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2018-07-26 2018-11-23	2019-11-22	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CEZARO Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2018-07-31	2026-02-27	10 800	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	2018-10-10	2019-10-09	3 000	PLN	-

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

CDI 5 Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt VAT	2018-11-23	2021-11-23	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża
CDI 5 Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	2018-11-30	2023-11-20	49 000	PLN	WIBOR 3M + marża

W 2018 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

Spółki Grupy w 2018 roku otrzymywały pożyczki wyłącznie od podmiotów zależnych.

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

Spółki Grupy w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku udzielały pożyczki głównie do podmiotów zależnych. Jedyną pożyczką udzieloną osobie fizycznej (pracownikowi jednej ze spółek Grupy Kapitałowej) jest pożyczka wskazana poniżej.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy nominalna	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2018	Termin spłaty	Oprocentowanie
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Osoba fizyczna	2018-10-26	20	20	2020-12-31	5%

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

Udzielone poręczenia w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2018 ROKU					
Data umowy	Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
2018-04-27	PROJPRZEM MAKRUM SA	STALNOX Wiktor Dąbrowski	ARCELORMITTAL DISTRIBUTION SOLUTION Sp. z o.o.	220	2019-12-31

Spółki Grupy Kapitałowej IMMOBILE w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku nie otrzymały żadnych poręczeń od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

GWARANCJE UDZIELONE NA ZLECENIE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2018 ROKU					
Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Data ważności
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM MAKRUM S.A.					
2018-02-26	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja należytego wykonania umowy, gwarancji rękojmi i gwarancji jakości	453	2023-01-31
2018-02-27	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	213	2022-12-15

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

2018-03-21	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki	1 935	2018-04-20
2018-03-23	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	1 129	2019-01-28
2018-04-05	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja rękojmi	471	2020-02-15
2018-05-07	mBank SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja rękojmi	355	2023-04-14
2018-05-07	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	100	2023-04-30
2018-05-07	BZ WBK SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja płatności	475	2020-02-29
2018-05-17	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja rękojmi	394	2022-12-28
2018-05-21	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania umowy	940	2018-11-30
2018-05-29	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	585	2018-10-31
2018-06-26	mBank SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	1 420	2021-05-29
2018-06-28	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zapłaty	200	2019-06-20
2018-07-04	PKO BP SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi	185	2021-03-01
2018-07-23	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja dobrego wykonania umowy	528	2018-10-01
2018-10-08	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki	181	2018-11-02
2018-10-08	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki	35	2018-11-23
2018-10-08	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki	159	2018-11-30
2018-10-23	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja dobrego wykonania umowy	528	2018-11-15
2018-11-09	PKO BP SA	PROJPRZEM MAKRUM SA	gwarancja zwrotu zaliczki	181	2018-11-23
UDZIELONE NA ZLECENIE PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.					
2018-02-13	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	4 963	2018-12-31
2018-02-13	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	1 345	2019-04-01
2018-03-29	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	133	2018-08-10
2018-05-30	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	322	2019-06-16
2018-08-29	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja rękojmi i gwarancja jakości	54	2021-07-26
2018-11-29	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja wadialna	100	2019-01-29
UDZIELONE NA ZLECENIE MODULO PARKING SP. Z O.O.					
2018-08-01	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	108	2018-10-08
2018-08-01	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	110	2018-10-15
2018-08-08	Santander Bank Polska SA	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	gwarancja zwrotu zaliczki	48	2019-04-30

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

UDZIELONE NA ZLECENIE PROMSTAHL GMBH					
od 2018-01-04 do 2018-11-30	AXA	PROMStahl GmbH	gwarancje	784	bezterminowe
od 2018-01-05 do 2018-11-30	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	494	bezterminowe
od 2018-05-17 do 2018-12-14	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancja	541	bezterminowe
UDZIELONE NA ZLECENIE FOCUS HOTELS S.A.					
2018-05-09	Santander Bank Polska SA	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	875	2019-05-07
2018-11-09	Santander Bank Polska SA	FOCUS Hotels S.A.	gwarancja zapłaty czynszu	500	2019-10-03

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

GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE W 2018 ROKU						
Data wystawienia	Gwarant	Zobowiązany	Rodzaj gwarancji	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia w tys. PLN	Termin ważności
OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM MAKRUM S.A.						
2018-04-10	Bank Spółdzielczy w Połańcu	APP Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy oraz należytego wykonania zobowiązań z tyt. rękojmi i gwarancji	6	2021-07-08
2018-11-08	ERGO HESTIA	ZEC SERVICE Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	22	2021-07-08
2018-11-14	Danske Bank A/S Spółka Akcyjna Oddział w Polsce	Ruukki Polska Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja jakości i rękojmi	287	2024-05-31
OTRZYMANE PRZEZ PROJPRZEM BUDOWNICTWO SP. Z O.O.						
2018-02-21	UNIQA	ELEKTROMONT S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu oraz właściwego usunięcia wad i usterek	153 redukcja w dn. 01.12.2018 do kwoty 77	2021-12-21
2018-03-21	AXA Ubezpieczenia TUIR S.A.	OPAL Sp. z o.o. Sp.k.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	504 redukcja w dn. 29.09.2018 do kwoty 151	2021-08-28
2018-04-18	ERGO HESTIA	POBURSKI DACHTECHNIK Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek	435	2019-01-13
2018-05-08	TUIR Allianz Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	55	2018-06-30
2018-05-21	UNIQA	TOP FENCE Jarosław Grześkowiak	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja zwrotu zaliczki	43	2019-02-26
2018-06-13	TUIR Allianz Polska S.A.	PPHU PAINPOL Sylwester Drożdż	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad i usterek	59	2024-03-30
2018-06-14	TUIR Allianz Polska S.A.	JUFAREX Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	1	2020-02-07
2018-06-27	ERGO HESTIA	Zakład Budowlano Sprzętowy Matuszewski Ryszard	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	33	2021-07-26
2018-07-23	TUIR Allianz Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	15	2023-07-14
2018-08-14	Raiffeisen POLBANK	KELLER-POLSKA Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja dobrego wykonania oraz rękojmi	26	2024-04-02
2018-07-05	ERGO HESTIA	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Agnieszka Majchrzak i Artur Majchrzak	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	12	2021-07-28
2018-08-24	ERGO HESTIA	KRISBUDHALE Krzysztof Kuchnowski	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	79	2021-02-15

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

2018-09-12	ERGO HESTIA	Firma Transportowa TRANSPIASKO Piotr Kowalczyk	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego usunięcia wad lub usterek	67	2023-03-10
2018-10-02	PZU S.A.	OTEL Sp. z o.o.	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania kontraktu	11	2018-12-31
2018-10-25	ING Bank Śląski S.A.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCJI MAS BETONOWYCH "BOSTA-BETON" SP. Z O.O.	gwarancja bankowa	gwarancja należytego wykonania umowy	109	2024-10-26
2018-09-17	TUiR WARTA S.A.	ZAKŁAD ŚLUSARSKI TERESA SZYSZKA	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja właściwego usunięcia wad	128	2021-06-25
2018-12-03	PZU S.A.	TOP FENCE Jarosław Grześkowiak	gwarancja ubezpieczeniowa	gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad	6	2023-12-01
OTRZYMANE PRZEZ CDI KONSULTANCI BUDOWLANI SP. Z O.O.						
2018-05-21	mBank S.A.	BMT Klimatyzacja Sp. z o.o.	gwarancja bankowa	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	37	2023-03-18

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

- W dniu 01.08.2018 roku Spółka wyemitowała 3 obligacje imienne serii B, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 EUR każda, o łącznej wartości 300.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 31.12.2019 r.

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

- W dniu 08.10.2018 roku Spółka wyemitowała:
 - 5 obligacji imiennych serii C, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 EUR każda, o łącznej wartości 50.000 EUR. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
 - 10 obligacji imiennych serii D, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 USD każda, o łącznej wartości 100.000 USD. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 4% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.,
 - 4 obligacje imienne serii E, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 300.000 PLN każda, o łącznej wartości 1.200.000 PLN. Obligacje były oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonego adresata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 6% w skali roku z terminem wykupu do dnia 08.10.2020 r.

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

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

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników na rok 2018.

14. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa 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.

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.

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna była w 2018 finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Posiadane w bankach finansujących linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych przez Grupę zaliczek na realizowane kontrakty. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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. Posiadany w banku finansującym limit gwarancyjny umożliwia zabezpieczenie płatności czynszów przez Grupę dzięki czemu nie ma konieczności blokowania środków pieniężnych na kaucje z tego tytułu.

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa także wpierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym oraz poprzez kredyty inwestycyjne. Przy wykorzystywaniu celowych kredytów bankowych 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 31.12.2018 roku Grupa nie spełniała jednego zobowiązania finansowego zawartego w umowie kredytowej z PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. Wskaźnik DSCR zarówno w przypadku spółki dominującej, jak i w przypadku współkredytobiorcy, tj. MAKRUM Development Sp. z o.o. nie osiągnął minimalnego dopuszczalnego poziomu.

Zarząd GK IMMOBILE zarządzanie zasobami finansowymi ocenia pozytywnie i nie widzi znaczących obszarów zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

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

W roku 2019 jak i kolejnych Grupa planuje szereg działań inwestycyjnych we wszystkich sektorach działalności:

1) Developing

- Budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy;
- Budowa I etapu Osiedla Uniwersyteckiego w Bydgoszczy;
- Budowa budynku usługowo-biurowego IMMOBILE K3 w Bydgoszczy

Grupa finansuje nakłady związane z Osiedlem Platanowy Park oraz IMMOBILE K3 kredytami bankowymi. W przypadku zadania IMMOBILE K3, do każdej wypłacanej przez Bank transzy, Grupa uzupełnia wkład własny do wymaganego przez Bank docelowego poziomu.

Grupa prowadzi zaawansowane działania zmierzające do uzyskania kredytu bankowego na realizację Osiedla Uniwersyteckiego.

Ważne jest, iż najbliższe planowane inwestycje w segmencie deweloperskim opierają się na posiadanych przez Grupę gruntach inwestycyjnych, co zmniejsza poziom niezbędnych nakładów gotówkowych.

2) Przemysł

Obecny plan inwestycji w Grupie przewiduje poniesienie istotnych nakładów inwestycyjnych w modernizację i rozbudowę zakładu Spółki dominującej w Koronowie (produkcja systemów przeładunkowych) pozwalających na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów.

Źródłem finansowania zamierzeń inwestycyjnych będą środki własne Grupy, w tym pozyskane ze zbycia aktywów nieoperacyjnych, leasing oraz kredyty bankowe.

3) Hotelarstwo

Grupa rozpoczęła inwestycję przebudowy posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na hotel trzygwiazdkowy. Grupa podpisała w 2019 roku umowę kredytu inwestycyjnego na sfinansowanie tego zadania.

Istotne nakłady inwestycyjne, które Grupa poniesie w 2019 roku przeznaczone będą na rozliczenie wezwania na zapisywanie się na sprzedaż akcji ATREM S.A. Grupa sfinansuje wydatki środkami własnymi oraz środkami z udzielonego w 2019 roku kredytu inwestycyjnego.

Grupa rozważa także poniesienie nakładów na inne ewentualne akwizycje podmiotów przemysłowych działających w segmentach komplementarnych do aktualnej działalności Grupy jak i rozszerzających zakres oferowanego asortymentu produktów i usług.

Na moment publikacji sprawozdania finansowego Grupa nie ma przyjętego planu znaczących nakładów inwestycyjnych w zwiększenie środków trwałych lub aktywów niematerialnych, poza inwestycjami w modernizację i rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie.

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych, poza środkami pochodzącymi z kredytów bankowych, Grupa zamierza pozyskać z:

- środków pozyskanych ze sprzedaży udziałów w spółkach zależnych,
- sprzedaży mieszkań,
- sprzedaży aktywów pozaoperacyjne (nieruchomości inwestycyjnych, zbędnych środków trwałych).

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

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A. w roku 2018 istotny wpływ miały:

- sprzedaż udziałów w spółce MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. oraz Halifax P Sp. z o.o., co wpłynęło na spadek przychodów z ich dzierżawy oraz wykazanie straty ze sprzedaży jednostek zależnych na poziomie 3,4 mln PLN,
- istotny wzrost sprzedaży segmentu budownictwa przemysłowego w spółce zależnej PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. utworzonej w 2017 roku, który wniósł znaczący wkład w wygenerowanie nadwyżki finansowej,
- istotny wzrost sprzedaży systemów parkingowych, które nie osiągnęły jeszcze oczekiwanego docelowego poziomu rentowności,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie deweloperskim.

W ocenie Zarządu nie nastąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, poza wskazanymi w pkt. 6.2.

17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej

17.1. Czynniki zewnętrzne

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

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie, budownictwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym,
- 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,
- sytuacja na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,

- ewentualne działania 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 EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej,
- sytuacja na GPW, rzutująca na plany inwestycyjne Grupy, w tym ewentualne akwizycje lub decyzje o debiucie Spółek z Grupy.

17.2. 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 MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A. (po ewentualnym przejęciu),
- 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,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. lub aktywów tego podmiotu),
- 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 przemysłowych w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- alokacja zakładu produkcyjnego w Bydgoszczy,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- 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.

17.3. Dywidenda

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

19. 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 spółki przez przejęcie

Spółki Grupy Kapitałowej w 2018 roku nie zawarły takich umów.

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

Informacje o:

- 1) wartości wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających,

nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku;

2) wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych;

3) wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 40.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

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

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

AKCJE PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie zostały powiadomione i nie posiadają informacji własnych w sprawie umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółki Grupy Kapitałowej nie prowadzą programów akcji pracowniczych.

24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

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

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

Informacje nt. wynagrodzenia biegłego rewidenta zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 41. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

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

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

Odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2018 rok, sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 2b Ustawy o Rachunkowości, zostało opublikowane wraz ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej IMMOBILE za 2018 rok i umieszczone na stronie internetowej Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w sekcji poświęconej danym finansowym za 2018 rok: www.immobile.com.pl.

Bydgoszcz, dn. 16 kwietnia 2019 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy