



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

**Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.**

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

*20 marca 2015 roku*

*Spis treści*

1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych za 2014 rok.....	4
1.1.	Charakterystyka sprzedaży.....	5
1.2.	Wyniki finansowe .....	6
2.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona .....	11
3.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....	13
3.1.	Deklaracja ładu korporacyjnego .....	13
3.2.	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	16
3.3.	Akcjonariat Spółki .....	17
3.4.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne .....	17
3.5.	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu .....	17
3.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki .....	18
3.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	18
3.8.	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki .....	19
3.9.	Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania .....	19
3.10.	Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki .....	20
4.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	22
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji .....	22
5.1.	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2014 roku .....	22
5.2.	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę po dniu bilansowym .....	23
6.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania .....	24
6.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane ze spółką .....	24
6.2.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Spółki, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania ....	25
7.	Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	28
8.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	28
9.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	28
10.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeń i gwarancji z uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	29
11.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 20.03.2015 r.....	29
12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok .....	29
13.	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	30

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.....	30
15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik Spółki za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	31
16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	31
16.1. Czynniki zewnętrzne.....	31
16.2. Czynniki wewnętrzne.....	32
16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	32
17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.....	33
18. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.....	33
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	33
19.1. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	33
19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką.....	33
19.3. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.....	33
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	34
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 20.03.2015 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	35
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	35
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	36

## 1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno finansowych za 2014 rok

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
	tys. PLN	
<b><i>Rachunek zysków i strat</i></b>		
Przychody ze sprzedaży	9 710	19 035
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(23 948)	(3 683)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(27 219)	(3 477)
Zysk (strata) netto	(22 114)	(2 380)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(22 114)	(2 380)
Zysk na akcję (PLN)	(0,31)	(0,03)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,31)	(0,03)
<b><i>Rachunek przepływów pieniężnych</i></b>		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 166)	14 990
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 166	(7 053)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	22 663	(8 117)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(336)	(180)
<b><i>Bilans</i></b>		
Aktywa	266 080	172 193
Zobowiązania długoterminowe	123 825	8 802
Zobowiązania krótkoterminowe	12 473	12 294
Kapitał własny	129 782	151 097

W dniu 31.03.2014 r. GK IMMOBILE S.A. ("Spółka Przejmująca") połączyła się ze spółką zależną IMMOBILE Sp. z o.o. ("Spółka Przejmowana"). Połączenie spółek nastąpiło w trybie przewidzianym w art. 492 § 1 pkt 1) ksh, art. 515 §1 oraz art. 516 §1 ksh w związku art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółce Przejmowanej) oraz bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GK IMMOBILE S.A. z dnia 30.12.2013 r. oraz uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników IMMOBILE Sp. z o.o. z dnia 06.02.2014 r.

W tym samym dniu GK IMMOBILE S.A. zmieniła firmę na **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** Zmiana nazwy Spółki to zwieńczenie długiego procesu transformacji, krystalizowania nowej koncepcji biznesowej. **Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.** to holding spółek sektorów usługowych opierający swoją wartość na nieruchomościach spółek zależnych.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., jako typowa Spółka holdingowa, nie osiąga, poza przychodami z najmu aktywów oraz usług korporacyjnych świadczonych dla podmiotów z Grupy, znaczących przychodów z działalności operacyjnej.

Wyjątkiem od tej reguły jest kontrakt realizowany dla KGHM Polska Miedź S.A. o wartości ca 7,1 mln PLN, którego negocjowanie oraz procedura przetargowa rozpoczęła się jeszcze w roku 2012, a umowa zawarta została w roku 2013. Kontrakt ten jest realizowany na rachunek GKI S.A., lecz jego całkowite wykonanie podlecono Spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o.

Zakończenie głównej fazy kontraktu nastąpiło w styczniu 2015 roku, natomiast ostateczne zakończenie jego realizacji przewidziane jest na IV kwartał 2016 roku.

Na dzień 31.12.2014 r. GKI S.A. zatrudniała 17 osób w działach zapewniających wsparcie dla funkcjonowania Spółki i Grupy Kapitałowej, czyli w:

- Zarządzie,
- Controllingu i wsparciu biznesu
- dziale zarządzania kadrami,

- dziale finansowania i sprawozdawczości finansowej,
- dziale inwestycji kapitałowych i relacji inwestorskich,
- w marketingu i PR,
- obszarze prawnym.

GK IMMOBILE S.A., korzystając z zatrudnionych pracowników świadczy usługi także dla pozostałych podmiotów w Grupie w zakresie obsługi zarządzania kadrami, pozyskiwania finansowania i wsparcia sprawozdawczości finansowej, controllingu, wsparcia biznesu, administracyjnej, marketingowej, prawnej i innych.

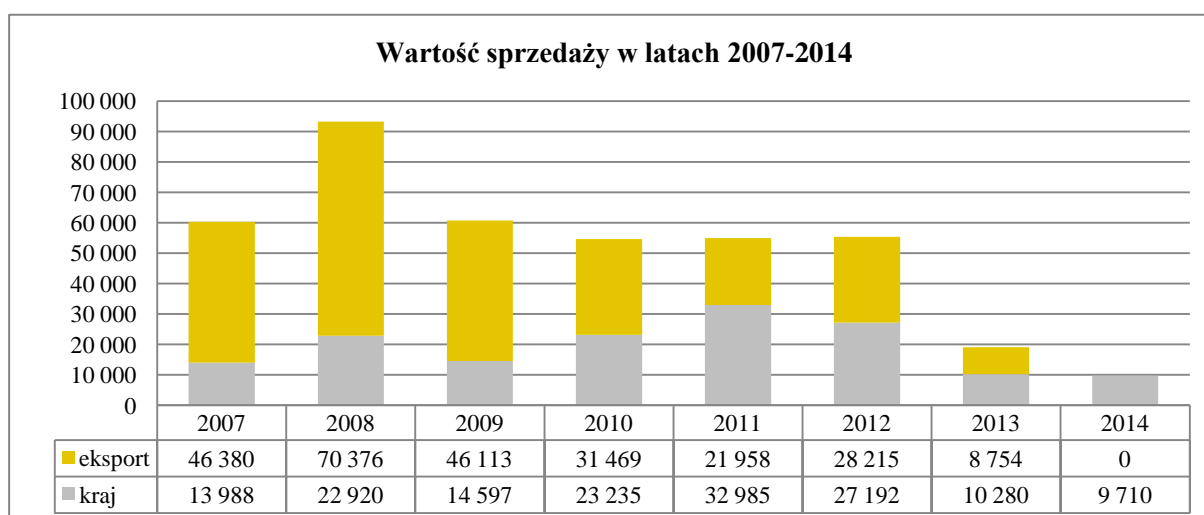
Zmiana charakteru działalności GK IMMOBILE S.A. powoduje, iż proste porównanie wyników Spółki w roku 2014 i analogicznych okresach lat ubiegłych jest utrudnione. Pełniejszy obraz działalności operacyjnej w sektorze przemysłowym pokazany został w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

### 1.1. Charakterystyka sprzedaży

Zmiana charakteru działalności GKI S.A. spowodowało spadek przychodów ogółem, a w szczególności spadek w segmencie przemysłowym.

Sprzedaż w tys. PLN	2014	2013	Różnica	Dynamika
<b>Przemysł</b>	<b>79</b>	<b>10 368</b>	<b>(10 289)</b>	<b>(99,2%)</b>
% udział w sprzedaży ogółem	0,8%	54,5%		
<b>Najem aktywów</b>	<b>8 290</b>	<b>6 406</b>	<b>1 884</b>	<b>29,4%</b>
% udział w sprzedaży ogółem	85,4%	33,7%		
<b>Pozostałe</b>	<b>1 341</b>	<b>2 261</b>	<b>(920)</b>	<b>(40,7%)</b>
% udział w sprzedaży ogółem	13,8%	11,9%		
<b>Razem</b>	<b>9 710</b>	<b>19 035</b>	<b>(9 325)</b>	<b>-48,99%</b>

W 2014 roku sprzedaż eksportowa nie była realizowana poprzez GK IMMOBILE S.A.



## 1.2. Wyniki finansowe

### 1.2.1 Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE S.A. w roku 2014 oraz w roku 2013.

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

	od 01.01 do 31.12.2014 (badane)	od 01.01 do 31.12.2013 (przekształcone)
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>9 710</b>	<b>19 035</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	79	9 983
Przychody ze sprzedaży usług	9 370	8 268
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	261	783
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>7 662</b>	<b>15 570</b>
Koszt sprzedanych produktów	179	8 742
Koszt sprzedanych usług	7 017	5 866
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	466	962
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 048</b>	<b>4 081</b>
Koszty ogólnego zarządu	3 579	4 059
Pozostałe przychody operacyjne	1 579	3 811
Pozostałe koszty operacyjne	17 949	6 901
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	(6 047)	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(23 948)</b>	<b>(3 683)</b>
Przychody finansowe	1 049	1 122
Koszty finansowe	4 320	916
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(27 219)</b>	<b>(3 477)</b>
Podatek dochodowy	(5 105)	(1 096)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(22 114)</b>	<b>(2 380)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(22 114)</b>	<b>(2 380)</b>

Jak zostało to zaznaczone wcześniej, wyniki jednostkowe GK IMMOBILE S.A. nie są w prosty sposób porównywalne do wyników z roku ubiegłego.

Na osiągniętą rentowność sprzedaży wpływ miały przeprowadzona w roku 2013 reorganizacja Spółki i wydzielenie działalności operacyjnej do spółek zależnych.

Strata na działalności operacyjnej w na koniec 2014 roku wyniosła 23,9 mln PLN.

Na poniesioną stratę na działalności operacyjnej decydujący wpływ miały:

- utworzenie odpisu aktualizującego wartość majątku przedsiębiorstwa Stocznia Pomerania w Szczecinie w wysokości 12,1 mln PLN (w związku z planowanym zbyciem tego majątku za kwotę PLN 20,0 mln PLN do Spółki zależnej HALIFAX P Sp. z o.o.),
- strata ze zbycia udziałów w Spółce MAKRUM Sp. z o.o. w wysokości 6,1 mln PLN. Udziały te zostały zbyte do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- utworzenie odpisu aktualizującego wartość środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości per saldo 2,1 mln PLN,
- uzyskane odszkodowania w kwocie 1,2 mln PLN,
- zaniechanie inwestycji o wartości 0,6 mln PLN (głównie nakłady w obcym środku trwałym – ZNTK PATEREK),

- odpis aktualizujący wartość zapasu materiałów i wyrobów gotowych, ujęte jako koszt okresu w wysokości 645 tys. PLN.

W kosztach finansowych najwyższą wartość mają skapitalizowane odsetki od pożyczki otrzymanej przez Spółkę od podmiotu zależnego – Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA. Wysokość tych odsetek to 3,6 mln PLN.

### 1.2.2 Bilans

#### AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Spółki na dzień 31.12.2014 r. osiągnęła poziom o około 44% wyższy niż na koniec roku ubiegłego (wzrost o 69,8 mln PLN) i ukształtowała się na poziomie 227,5 mln PLN.

Główną przyczyną wzrostu aktywów trwałych było połączenie Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o.

Wraz ze zmianą wartości aktywów trwałych nastąpiły także zmiany w ich strukturze, wynikające głównie z:

- dokonaniem odpisem aktualizującym wartość majątku Stoczni POMERANIA (spadek wartości o 12,1 mln PLN) i reklasyfikacji tego środka trwałego do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (w wysokości 20,0 mln PLN),
- ukazaniem w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej posiadanej przed połączeniem przez IMMOBILE Sp. z o.o. – grunt inwestycyjny w Bydgoszczy – Plac Kościeleckich o wartości 3,6 mln PLN (po zmianie wartości godziwej w wyniku przeprowadzonej wyceny o kwotę 0,5 mln PLN) oraz grunty inwestycyjne w Bydgoszczy ul. Modrzewiowa i w Łodzi ul. Łąkowa ( bez zmiany ich wartości godziwej),
- wykazaniem w aktywach trwałych udziałów i akcji posiadanych przed połączeniem Spółek przez IMMOBILE Sp. z o.o., w tym akcji w Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA oraz udziałów w Spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: ARONN, BINKIE, CARNAVAL, CRISMO, CEZARO,
- podwyższenie kapitałów w Spółkach:
  - CRISMO Sp. z o.o. o kwotę 1,3 mln PLN,
  - MAKRUM Sp. z o.o. o kwotę 2,4 mln PLN,
  - MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. o kwotę 900 tys. PLN,
  - CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o kwotę 950 tys. PLN,
  - NOBLES Sp. z o.o. o kwotę 95 tys. PLN,
  - ATTILA Sp. z o.o. o kwotę 25 tys. PLN,
  - MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. o kwotę 402,5 tys. PLN.
- sprzedaż udziałów w:
  - MAKRUM Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 6,5 mln PLN,
  - CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 75 tys. PLN,
  - CDI 1 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN,
  - CDI 2 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN,
  - CDI 3 Sp. z o.o. – zmniejszenie stanu udziałów o 5 tys. PLN

Na zmianę wartości aktywów trwałych wpływ miały także spłata części pożyczek długoterminowych, w tym udzielonych Spółce MAKRUM Development Sp. z o.o, w łącznej kwocie 5,4 mln PLN oraz sprzedaż części nakładów inwestycyjnych w obcym środku trwałym (ZNTK PATEREK) do spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w kwocie 0,9 mln PLN oraz zaniechanie pozostałej części inwestycji w tym obiekcie na kwotę 0,6 mln PLN

Aktywa	31.12.2014	31.12.2013
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	88	229
Rzeczowe aktywa trwałe	8 921	44 614
Nieruchomości inwestycyjne	5 432	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	200 621	96 518

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

Należności i pożyczki	10 960	16 370
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 454	-
Aktywa trwałe	<b>227 475</b>	<b>157 730</b>

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych akcji i udziałów posiadanych przez Spółkę na dzień 31.12.2014 r.

Nazwa Spółki	Liczba posiadanych akcji/ udziałów	Procent posiadanych akcji/ udziałów w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa akcji/ udziałów PLN
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	23 716	100%	1 062 122
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	1 750	100%	1 276 511
FOCUS Hotels S.A.	1 145 000	100%	510 928
CDI KB Sp. z o.o.	2 000	100%	3 037 766
MAKRUM Development Sp z o.o.	14 229	100%	19 952 037
HALIFAX P Sp. z o.o.	100	100%	5 000
NOBLES Sp. z o.o.	2 000	100%	100 000
ATTILA Sp. z o.o.	600	100%	330 000
ARONN Sp. z o.o.	42 100	100%	21 005 000
BINKIE Sp. z o.o.	6 000	100%	2 955 000
CARNAVAL Sp. z o.o.	47 300	100%	23 605 000
CRISMO Sp. z o.o.	26 150	100%	15 751 803
CEZARO Sp. z o.o.*	19 500	100%	9 705 000
STATEN Company Ltd.	6 000	100%	25 385
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	27 110	100%	1 753 215
Fundacja RUMAK	n/a	100%	3 000
Hotel 1 Sp. z o.o.	100	100%	7 600
Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA	11 458 077	99,9%	99 435 825
Hotel 1 Sp. z o.o. 2 SKA	49 950	99,9%	49 950
Hotel 1 Sp. z o.o. 3 SKA	49 950	99,9%	49 950

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

## AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2014 r. wzrosły w stosunku do 31.12.2013 r. o ca 6,3 mln PLN i wyniosły 18,1 mln PLN.

Głównym powodem wzrostu wartości aktywów obrotowych jest wzrost wartości udzielonych pożyczek krótkoterminowych do podmiotów zależnych – ca 7,2 mln PLN. W trakcie roku część pożyczek udzielonych w roku 2013 została spłacona, a wartość udzielonych nowych pożyczek do Spółek zależnych wyniosła łącznie kwotę ok. 14,1 mln PLN.

Znacząco wzrosła wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wyniku reklasyfikacja majątku Stoczni Pomerania z aktywów trwałych (wartość 20 mln PLN po dokonaniu odpisu aktualizującego wartość).

Na wartość tych aktywów miał wpływ także utworzony odpis aktualizujących wartość pozostałych aktywów oraz ich częściowa sprzedaż ( łącznie wpływ o wysokości 2,1 mln PLN) .

Wpływ na zmianę wartości aktywów obrotowych miało także spadek wartości zapasów o 0,8 mln PLN ( w tym w związku z utworzeniem odpisu aktualizującego wartość materiałów o ca 0,7 mln PLN).



*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

Aktywa	31.12.2014	31.12.2013
<b><i>Aktywa obrotowe</i></b>		
Zapasy	121	964
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	3	5
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 640	3 438
Pożyczki	13 704	6 502
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	91	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	215	216
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	356	692
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>18 129</b>	<b>11 866</b>
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	20 476	2 596

## KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Spółki na koniec 2014 roku wyniósł 129,8 mln PLN i był niższy w stosunku do końca roku 2013 o 14,1% (wynik straty netto poniesionej w 2014 roku, nabyciem akcji własnych i księgowym skutkiem połączenia Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o. o

Pasywa	31.12.2014	31.12.2013
<b><i>Kapitał własny</i></b>		
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>		
Kapitał podstawowy	18 216	18 216
Akcje własne (-)	(2 777)	(1 082)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	98 086	98 086
Pozostałe kapitały	158	158
Zyski zatrzymane:	16 099	35 719
- zysk (strata) z lat ubiegłych	38 213	38 099
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(22 114)	(2 380)
<b>Kapitał własny</b>	<b>129 782</b>	<b>151 097</b>

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Zobowiązania i rezerwy Spółki zwiększyły się o 115,2 mln PLN w stosunku do 31 grudnia roku ubiegłego i wyniosły 136,3 mln PLN, a ich udział w pasywach ogółem zwiększył się do około 51% (wobec ca 12% na koniec grudnia 2013 roku).

Na wzrost zobowiązań wpłynęły zobowiązania wynikające z połączenia Spółki z IMMOBILE Sp. z o.o., w tym głównie pożyczki długoterminowe zaciągnięte od Spółki zależnej HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 SKA w łącznej wysokości 114,3 mln PLN powiększonej o skapitalizowane odsetki w kwocie 3,6 mln PLN oraz od Spółki zależnej CARNAVAL Sp. z o.o. w kwocie 3 mln PLN (co nie miało wpływu na wzrost zobowiązań Spółki wobec podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE).

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług związane są z zarówno z bieżącymi wydatkami (w tym z tytułu najmowanego majątku) jak i prowadzonymi działaniami inwestycyjnymi.

W roku 2014 Spółka zmniejszyła zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego o 1,7 mln PLN w związku ze spłacanymi ratami leasingowymi.

Rozwiązaniu uległa rezerwa z tytułu podatku odroczonego w łącznej kwocie 2,3 mln PLN, głównie w związku z dokonaną aktualizacją wartości majątku Stoczni Pomerania.

Spółka utworzyła także aktywo na podatek odroczonego w kwocie 2,7 mln PLN, z uwagi na nierozliczone straty podatkowe.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

Pasywa	31.12.2014	31.12.2013
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	121 111	367
Leasing finansowy	1 441	3 167
Pozostałe zobowiązania	370	1 152
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	3 783
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	899	327
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>123 825</b>	<b>8 802</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 329	2 726
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 177	6 306
Leasing finansowy	2 313	1 888
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	397	344
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	914	721
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	343	309
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>12 473</b>	<b>12 294</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>136 298</b>	<b>21 096</b>

### 1.2.3 Przepływy pieniężne

Przepływy środków pieniężnych w tys. PLN	2014	2013	Różnica (2014 - 2013)	Dynamika 2014 / 2013
Przepływy z działalności operacyjnej	(31 166)	14 990	(46 156)	(308%)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	8 166	(7 053)	15 219	216%
Przepływy z działalności finansowej	22 663	(8 117)	30 780	379%
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>(336)</b>	<b>(180)</b>	<b>(157)</b>	<b>(87%)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	692	872	(180)	(21%)
Środki pieniężne na koniec okresu	356	692	(336)	(49%)

W 2014 roku Spółka zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej związany głównie z poniesioną stratą brutto oraz zmianami w kapitale obrotowym.

Poniesiona strata brutto (27,2 mln PLN) została skorygowana o amortyzację i odpisy aktualizujące wartość środków trwałych (razem 17,4 mln PLN) oraz stratę na sprzedaży udziałów (6,0 mln PLN). Największa zmiana w kapitale obrotowym dotyczyła zmniejszenia wartości zobowiązań (26,6 mln PLN), co było związane głównie ze spłatą zobowiązań z tytułu podatku VAT.

Na działalności inwestycyjnej Spółka wygenerowała nadwyżkę w wysokości 8,2 mln PLN, na co znaczący wpływ miało przejście gotówki z IMMOBILE Sp. z o.o. w kwocie 5,4 mln PLN (w wyniku połączenia), wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych (2,6 mln PLN), otrzymane spłaty udzielonych pożyczek (13,9 mln PLN) oraz udzielone pożyczki (9,6 mln PLN).

Wydatkowane na działalności operacyjnej środki zostały w dużej mierze pokryte nadwyżką środków z działalności finansowej, w tym głównie w związku z zaciągniętymi pożyczkami (28,7 mln PLN).

Jednocześnie Spółka wydatkowała także środki na spłatę kredytów i pożyczek (2,3 mln PLN), spłatę leasingu (2,1 mln PLN) i nabycie akcji własnych (1,3 mln PLN).

### 1.2.4 Analiza wskaźnikowa

W związku ze zmianą charakteru działania GK IMMOBILE S.A. i przeniesieniem działalności operacyjnej do Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. ulegają zmianie także kryteria oceny wskaźników finansowych obrazujących działalność Spółki. Ciężar analizy efektywności działalności operacyjnej

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

przenoszony jest na analizę sprawozdań finansowych spółek operacyjnych oraz analizę sprawozdania skonsolidowanego GK IMMOBILE.

Przeniesienie działalności operacyjnej do Spółek zależnych skutkuje w GK IMMOBILE S.A. spadkiem wskaźników obrotowości aktywów, wskaźników rentowności aktywów i kapitałów własnych (w ujęciu jednostkowego sprawozdania finansowego).

Wskaźniki rentowności, w tym wskaźnik EBITDA są ujemne. Na ich wartość znaczący wpływ miały utworzone odpisy aktualizujące wartość środków trwałych (Stocznia POMERANIA i aktywów przeznaczonych do sprzedaży) oraz zapasów materiałów. Na wysokość wskaźnika EBITDA miała wpływ także strata na sprzedaży udziałów w Spółce MAKRUM Sp. z o.o.

Z uwagi na przeprowadzane zmiany w strukturze Spółki i modelu jej funkcjonowania porównywanie wskaźników rok do roku jest utrudnione.

<b>Obrotowość aktywów</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	3,65%	11,05%
<b>Wskaźniki struktury bilansu</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,12	1,02
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe – aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	27 046	2 890
<b>Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	3,44	1,28
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	3,43	1,20
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,51	0,12
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,05	0,14
<b>Wskaźniki rentowności</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	-227,74%	-12,50%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-280,31%	-18,26%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	-8,31%	-1,38%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	-17,04%	-1,58%
<b>Pozostałe wskaźniki</b>	<b>Formuły</b>	<b>Cel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	-21 424	-705
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	-220,63%	-3,70%

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

W związku ze zmianą charakteru prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. podstawowe zagrożenia i ryzyka to:

- ryzyko utraty zdolności Spółek operacyjnych Grupy Kapitałowej do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku itp.,
- ewentualne pogorszenie ogólnej kondycji finansowej Spółek zależnych, co może powodować konieczność ich wsparcia finansowego (np. pośrednio w stosunku do MAKRUM Sp. z o.o.),

- efektywność dalszych działań reorganizacyjnych, w tym sprzedaży i relokacji aktywów trwałych (np. maszyn i urządzeń),
- ryzyko wzrostu poziomu stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,
- niepowodzenie planowanych działań rozwojowych w Spółkach zależnych, a w szczególności w nowych segmentach operacyjnych jak segment developerski,
- ryzyko zmian poziomu kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- ryzyko podatkowe związane z zarządzaniem dużą grupą podmiotów zależnych (ryzyko związane z transakcjami pomiędzy spółkami w Grupie).

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

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

Sytuacja GK IMMOBILE S.A. jest ściśle związana z sytuacją gospodarczą Polski oraz krajów, do których Spółki zależne eksportują swoje wyroby, a pośrednio z koniunkturą globalną. Mniejsza konsumpcja w skali globalnej zmniejsza zapotrzebowanie na większość surowców, w tym energetycznych (ropa naftowa), produkcję papieru czy też produkcję w sektorze mechanicznym. Mniejsza konsumpcja prowadzi w konsekwencji do zmniejszonej skłonności do inwestycji w kluczowych dla klientów Grupy Kapitałowej IMMOBILE sektorach – surowcowo/wydobywczym, off-shore, mechanicznym oraz chemicznym i papierniczym – oraz może negatywnie odbić się na wielkości zamówień. Czynniki te będą wpływać bezpośrednio na wyniki osiągane przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o., i MAKRUM Sp. z o.o., przez co na zdolność tych podmiotów do terminowego regulowania zobowiązań wobec spółki matki – Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.

Długotrwałe osłabienie gospodarcze może przełożyć się także na zmniejszone zapotrzebowanie na transport morski i zapotrzebowanie na remonty i przebudowy statków, co w konsekwencji może oznaczać mniejsze przychody z majątku Stoczni Pomerania, co rodzi ryzyko generowania pozytywnych wyników i zdolności do płacenia czynszu przez podmiot zależny – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.

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

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

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

Po dokonanych zmianach organizacyjnych w GK IMMOBILE S.A. nie występuje już bezpośrednio ryzyko walutowe związane z działalnością operacyjną. Jednakże zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, w tym również w CHF. Ogólna wartość zobowiązań Spółki w CHF wynosi 1.688 tys. CHF.

#### **Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Spółki**

Z uwagi na charakter aktualnie prowadzonej działalności przez GK IMMOBILE S.A. zmianie uległa ocena ryzyka związanego z problemami płatniczymi i ryzyka bankructwa odbiorców Spółki. Ryzyka te wpływają na GK IMMOBILE S.A. w sposób pośredni, poprzez ich wpływ na zdolność Spółek zależnych do generowania

dotatnich przepływów pieniężnych pozwalających na spłatę zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A. z tytułu umów dzierżaw i innych.

### 3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

#### 3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

Zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” obowiązujące w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r., Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2014 roku stosowała w całości bądź w części, zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu Spółki z dnia 15.01.2013 r.

Zbiór tych zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na [http://corp-gov.gpw.pl/lad\\_corp.asp](http://corp-gov.gpw.pl/lad_corp.asp) oraz w siedzibie GPW.

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

Spółka odstąpiła od stosowania następujących zasad ładu korporacyjnego:

PKT.	ZASADY DOBRZYCH PRAKTYK	UWAGI
<b>I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRZYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
4	Spółka powinna dążyć do tego aby w sytuacji, gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych, związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza, następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.	Na dzień dzisiejszy nie dotyczy Emitenta. Papiery emitowane przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie są przedmiotem obrotu w różnych krajach lub na różnych rynkach.
5	Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).	Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń i nie opracował zasad jej ustalania m.in. z uwagi na swoją mało rozbudowaną strukturę organizacyjną. Konieczność bycia elastycznym w przypadku zatrudniania nowych pracowników powoduje, że wysokość wynagrodzenia ustalana jest indywidualnie. Wynagrodzenia członków organów zarządzających ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza kierując się najlepszą wiedzą i wolą.
9	GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.	Zarząd Spółki składa się z dwóch członków, mężczyzn. Natomiast Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, czterech mężczyzn i jednej kobiety. Spółka jako kryterium wyboru członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej kieruje się kwalifikacjami osoby powołanej do pełnienia powierzonej funkcji: doświadczeniem, profesjonalizmem oraz kompetencjami kandydata. Decyzję w kwestii wyboru osób zarządzających oraz członków Rady Nadzorczej pod względem płci pozostawia w rękach uprawnionych organów Spółki.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

10	Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie.	Nie dotyczy Emitenta. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest spółką, która jedynie w nieznacznym zakresie wspiera lub zajmuje się działalnością w określonych w niniejszym punkcie zakresie.
12	Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.	Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia przewidują osobiste uczestnictwo akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu lub reprezentację przez pełnomocnika i nie nakładają w tym zakresie żadnych ograniczeń. Natomiast Spółka nie przewiduje możliwości wykonywania prawa głosu poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Przy posiadanych obecnie środkach Spółka nie jest w stanie zapewnić należytej identyfikacji akcjonariuszy i bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.
<b>II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH</b>		
1	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	
1.6	roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,	Zasada nie jest w pełni stosowana przez Spółkę – zamieszczane są jedynie roczne sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w postaci raportów bieżących.
1.7	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie Walnego Zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	Niniejsza zasada wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur. Treść tej zasady dość ogólnie obejmuje wszelkie sprawy objęte porządkiem obrad, co może dotyczyć zarówno spraw o charakterze organizacyjnym jak i spraw merytorycznych. Udzielanie informacji o charakterze merytorycznym leży w kompetencji Zarządu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na pytania akcjonariuszy poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka przewiduje również trudności z ustaleniem, czy konkretna osoba zwracająca się z pytaniem przed Walnym Zgromadzeniem jest akcjonariuszem, i czy w konsekwencji treść pytania i udzielonej odpowiedzi powinna być umieszczona na stronie internetowej. Spółka deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur wewnętrznych w celu stosowania tej zasady.
1.9a	zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub wideo,	Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo i zamieszczania nagrań na swojej stronie internetowej. Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu oraz wyniki głosowań i ewentualne sprzeciwy do uchwał są niezwłocznie publikowane przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej. Dane te nie są usuwane ze strony internetowej.
1.11	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka Rady Nadzorczej, informacje o powiązaniach członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki.	Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.
2	Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.	Wymóg zamieszczania na stronie internetowej informacji i dokumentów wskazanych przynajmniej w części II. pkt 1 w języku angielskim wymaga wdrożenia przez Spółkę szczególnych i wymagających znacznych nakładów procedur – wg Spółki zbyt dużych w porównaniu ze skalą działalności przedsiębiorstwa. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. deklaruje jednak, iż rozważy możliwość zastosowania odpowiednich procedur w celu stosowania tej zasady.

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

3	<p>Zarząd, przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązku nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Na potrzeby niniejszego zbioru zasad przyjmuje się definicję podmiotu powiązanego w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).</p>	<p>Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.</p>
<b>III. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ CZŁONKÓW RAD NADZORCZYCH</b>		
1	<p>Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:</p>	
1.1	<p>raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,</p>	<p>Spółka przewiduje, że zasada będzie stosowana w terminie późniejszym. Rada Nadzorcza Spółki nie widzi obecnie możliwości, by w zakresie swoich zadań w najbliższym czasie włączyć stałą kontrolę funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem. Rada Nadzorcza rozważy taką decyzję, tak by zastosowane środki kontroli umożliwiły regularną roczną ocenę funkcjonowania w Spółce powyższych systemów.</p>
2	<p>Członek Rady Nadzorczej powinien przekazać Zarządowi spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.</p>	<p>Spółka nie dysponuje obecnie mechanizmem uzyskiwania i podawania do publicznej wiadomości informacji na temat powiązań Członka Rady Nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Informacje dotyczące Członków Rady Nadzorczej są dostępne publicznie jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy prawa.</p>
8	<p>W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...)</i>.</p>	<p>Nie dotyczy Emitenta. Emitent nie ma powołanych komitetów.</p>
9	<p>Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązanym, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty Rady Nadzorczej.</p>	<p>Zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, rozszerzenie uprawnień Rady Nadzorczej powinno nastąpić poprzez zmianę statutu. Kompetencje Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są określone w jej Statucie, który nie przewiduje konieczności występowania do Rady Nadzorczej o zgodę na zawarcie umowy lub innej transakcji z uwagi na to, że drugą stroną jest podmiot powiązany. Poza takimi czynnościami, Zarząd może też zwracać się do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii bądź uchwał w innych sprawach. W ocenie Spółki, obecne brzmienie Statutu jest dostosowane do rozmiaru jej przedsiębiorstwa oraz prowadzonej działalności. Zarząd Spółki nie zamierza w najbliższym czasie występować z inicjatywą zmiany Statutu w powyższym zakresie. W praktyce, stosowanie tej zasady utrudnia także mało precyzyjne określenie rodzaju umów, w stosunku do których dodatkowe kompetencje miałyby być przyznane Radzie Nadzorczej. Kryteria uznania umowy za „istotną”, „typową”, lub zawieraną „na warunkach rynkowych” są bardzo nieostre, a nawet mogą powodować różnice w ocenie pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą. Z powyższych względów niniejsza zasada nie jest stosowana przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w sposób trwały. Spółka pragnie jednak podkreślić, że transakcje z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, dokonywane są ze szczególną starannością.</p>
<b>IV. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY</b>		

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

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

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

W roku 2014, począwszy od dnia 01.04.2014 r. księgi rachunkowe Spółki prowadzone są w zewnętrznym profesjonalnym biurze rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmiot księgowy przygotowuje sprawozdanie finansowe Spółki pod bezpośrednim nadzorem Dyrektora Finansowego Spółki.

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

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

Spółka korzysta także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

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



### **3.3. Akcjonariat Spółki**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów na WZA	% udziału w strukturze akcjonariatu
Rafał Jerzy	39.334.547	39.334.547	53,98
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	24,91
Sławomir Winiecki	3.855.555	3.855.555	5,29

Spółka informuje, iż do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 20.03.2015 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły zawiadomienia, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

W dniu 26.10.2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę (zmienioną uchwałą nr 9 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31.12.2013 r.) w sprawie upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki oraz określenia warunków przeprowadzenia skupu akcji a także uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na realizację skupu przez Spółkę akcji własnych. Zarząd GK IMMOBILE S.A., działając na podstawie upoważnienia wynikającego z uchwał NWZ z 26.10.2011 r. w dniu 04.10.2012 r. podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do nabywania akcji własnych Spółki w celu ich dalszej odsprzedaży.

Warunki nabycia akcji własnych zostały określone w Regulaminie programu odkupu akcji własnych GK IMMOBILE S.A. z późn. zm. (tekst jednolity z dn. 13.01.2014 r. opublikowano w raporcie bieżącym nr 6/2014/K w dniu 15.01.2014 r.). Z kolei podstawą prawną programu odkupu stanowi art. 362 § 1 pkt 8, art. 362 § 2 pkt 2, art. 365 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

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

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

Nabywanie akcji własnych Spółka przeprowadzała za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S. A. z siedzibą w Warszawie, z którym zawarła w dniu 08.10.2012 r. „Umowę obsługi skupu akcji własnych” i z tytułu świadczonych usług Spółka poniosła koszty z tytułu wynagrodzenia i prowizji na rzecz domu maklerskiego łącznie w kwocie 41.166,46 PLN. Grupa Kapitałowa Spółki na dzień 31.12.2014 r. posiadała 1.928.760 akcji własnych odpowiadających 1.928.760 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 2,65 % wszystkich akcji – według poniższego wykazu:

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

W celu m.in. podjęcia uchwały w przedmiocie określenia sposobu odsprzedaży akcji własnych odkupionych w ramach programu Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Ponadto na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki Zarząd przedstawi Akcjonariuszom propozycję założeń do kolejnego programu odkupu akcji.

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

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

### **3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu**

W Spółce nie ma jakichkolwiek ograniczeń, innych niż wynikające z powszechnie obowiązujących ustaw, odnośnie wykonywania prawa głosu, w tym również ograniczeń czasowego wykonywania prawa głosu, jak

również nie ma żadnych postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadanych papierów wartościowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

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

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

W dniu 06.02.2014 r. została zarejestrowana w KRS zmiana w sprawie upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego (na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30.12.2013 r.).

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

### **3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki**

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

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

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

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

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 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;



uzyskania zgody Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów (nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”). W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, decydujący głos przysługuje Prezesowi Zarządu, gdy przewodniczy na posiedzeniu. Posiedzenia Zarządu odbywają się przynajmniej raz w miesiącu. Szczegółowo tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu dostępny jest na korporacyjnej stronie internetowej Spółki ([www.immobile.com.pl](http://www.immobile.com.pl)).

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

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2014 r. przedstawiał się następująco:

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

Podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odbytego dnia 28 kwietnia 2014 r. podjęto m.in. uchwały o powołaniu na kolejną kadencję Rady Nadzorczej z dniem 28 kwietnia 2014 r. na członków Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. Pana Jana Kuźma – nowy Członek Rady Nadzorczej, Panią Beatę Jerzy, Pana Jerzego Nadarzewskiego, Pana Piotra Kamińskiego oraz Pana Mirosława Babiaczyka.

W dniu 28.04.2014 r. Pan Krzysztof Kobryński złożył rezygnację z kandydowania na kolejną kadencję.

W dniu 07.10.2014 r. Pan Jacek Kuźma złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

W dniu 17.11.2014 r. powołano Pana Jacka Nowakowskiego na członka Rady Nadzorczej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. oraz Panią Beatę Jerzy na stanowisko Sekretarza Rady.

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

- kontrola prawidłowości sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat,

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

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

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek Zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków Zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawę skierowano do mediacji, jednakże Strona Pozwana nie wyraziła zgody na mediację. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu pierwszej rozprawy.

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

##### **5.1. Umowy znaczące zawarte przez Spółkę w 2014 roku**

- W dniu 30.01.2014 r. GKI S.A. zawarła ze spółką zależną (w której Spółka posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (HALIFAX P) przedwstępną umowę sprzedaży, w której GKI S.A. jako Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz HALIFAX P jako Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie (Przedmiot Umowy), w skład którego, w rozumieniu art. 551 KC i 552 KC, wchodzi:
  1. Oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, tj. firma „Stocznia Pomerania”.

2. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej o obszarze 3,7625 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą, pod oznaczeniem KW numer SZ1S/00210449/6, składającej się z działek ewidencyjnych nr 102/1 oraz nr 1/4, wraz z własnością budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.
3. Prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy.
4. Związane z tym Przedsiębiorstwem licencje i zezwolenia.
5. Ruchomości w tym maszyny, urządzenia, narzędzia, materiały i przedmioty nietrwale – opisane szczegółowo w zestawieniu środków trwałych oraz zestawieniu przedmiotów nietrwiałych i wyposażenia sporządzonym na dzień 30.12.2013 r.
6. Dokumentacja ściśle związana z prowadzeniem tego Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły cenę Przedmiotu Umowy na kwotę 20 mln PLN, w tym cenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków i budowli, posadowionych na nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności w wysokości 18 725 000,00 PLN, płatnej w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy przeniesienia własności Przedmiotu Umowy.

Przedmiot Umowy przed zawarciem Umowy był przedmiotem dzierżawy oraz wykorzystywany był w przemyśle stoczniowym (remonty i przebudowy statków) oraz pozostałej produkcji przemysłowej. HALIFAX P zamierza kontynuować sposób wykorzystywania Przedmiotu Umowy.

W dniu 07.10.2014 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała informację od swojego pełnomocnika o spełnieniu warunku przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 30.01.2014 r. zawartej ze spółką zależną (w której Sprzedająca posiada 100 % udziałów) HALIFAX P Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (Kupująca), w której Sprzedająca zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Kupującej zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Stoczni Pomerania w Szczecinie w rozumieniu art. 55 ze zn. 1 KC i 55 ze zn. 2 KC.

Warunkiem Umowy, który spełniono jest uzyskanie ostatecznej decyzji właściwego ministra ds. Skarbu Państwa, w której wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości (w ramach zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa) zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich.

Do dnia publikacji nie została zawarta właściwa umowa sprzedaży.

- W okresie od 10.12.2013 r. do 09.12.2014 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (Spółka) zawarła ze spółką CDI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy – spółką zależną dalszego stopnia od Spółki, umowy pożyczek na łączną wartość 9.235.000,00 PLN. We wszystkich tych umowach Spółka była pożyczkodawcą, z kolei CDI 1 Sp. z o.o. pożyczkobiorcą. Największą wartościowo umowa w okresie objętym raportem została zawarta w dniu 09.12.2014 r. na kwotę 8.000.000,00 PLN. We wszystkich umowach terminy spłaty pożyczek ustalono na dzień 31.12.2015 r. wraz z odsetkami w wysokości WIBOR1M + 3% ogłoszony na dzień spłaty pożyczki w całości lub w ramach danej raty.

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

- W dniu 09.03.2015 r. NZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.500 tys. PLN poprzez utworzenie 30.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 1.500 tys. PLN.

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

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

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- Jerzy Nadarzewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 07.06.2011 r. Prokurent GK IMMOBILE S.A.,
- VERA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-021), ul. Gdańska 138-140, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (33,33% udziałów w kapitale zakładowym), Prezes Zarządu,
- Helibronn Pressen GmbH 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego masa upadłości wynosi ca 400 tys. EUR i nie został jeszcze spieniężony jeszcze cały majątek upadłej Spółki,
- MAKRUM Project Management Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma MAKRUM Project Management Sp. z o.o.),
- MAKRUM Pomerania Spółka z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FOCUS Hotels S.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 2 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- CDI 3 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.),
- HALIFAX P Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- ATTILA Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 – Rafał Maria Jerzy Prezes Zarządu (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- STATEN Company Ltd z siedzibą na Cyprze (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),



- NOBLES Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- FUNDACJA RUMAK – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (jedynym Fundatorem jest GK IMMOBILE S.A.),
- ARONN Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- BINKIE Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CARNAVAL Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CRISMO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- CEZARO Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-0719), ul. Fordońska 40, (100,0% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (100% udziałów\* w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A., \*50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 posiada Hotel 1 Sp. z o.o.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- HOTEL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 S.K.A. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40 (99,9% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.).

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

W roku 2014 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (objęcie udziałów, dokapitalizowanie, wsparcie płynności), lecz nie dokonywała większych inwestycji we własny rzeczowy majątek trwały.

- W dniu 25.04.2014 r. NZW CRISMO Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.302,5 tys. PLN poprzez utworzenie 26.050 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego współlnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 100,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 2.605 tys. PLN.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 1.302,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki CRISMO Sp. z o.o.

- W dniu 30.04.2014 r. NZW MAKRUM Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 447 tys. PLN poprzez utworzenie 894 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN.

Nowoutworzone udziały w liczbie 484 sztuki o łącznej wartości nominalnej 242 tys. PLN zostały objęte przez GKI S.A. oraz w liczbie 410 sztuk o łącznej wartości nominalnej 205 tys. PLN przez nowego współlnika tj. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny po cenie 5 tys. PLN za każdy udział za łączną kwotę 4.470 tys. PLN obejmującą kwotę 2.420 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny GKI S.A. oraz kwotę 2.050 tys. PLN stanowiącą wkład pieniężny spółki MAKRUM Project Management.

Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 4.023 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Sp. z o.o.

- Wszystkie udziały w MAKRUM Sp. z o.o. zostały sprzedane do innej Spółki zależnej MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w dniu 30.06.2014 r za łączną kwotę 450 tys. PLN.

- W dniu 13.05.2014 r. NZW MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 85,5 tys. PLN poprzez utworzenie 1.710 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny po 500,00 PLN za każdy udział, tj. za łączną kwotę 855 tys. PLN.

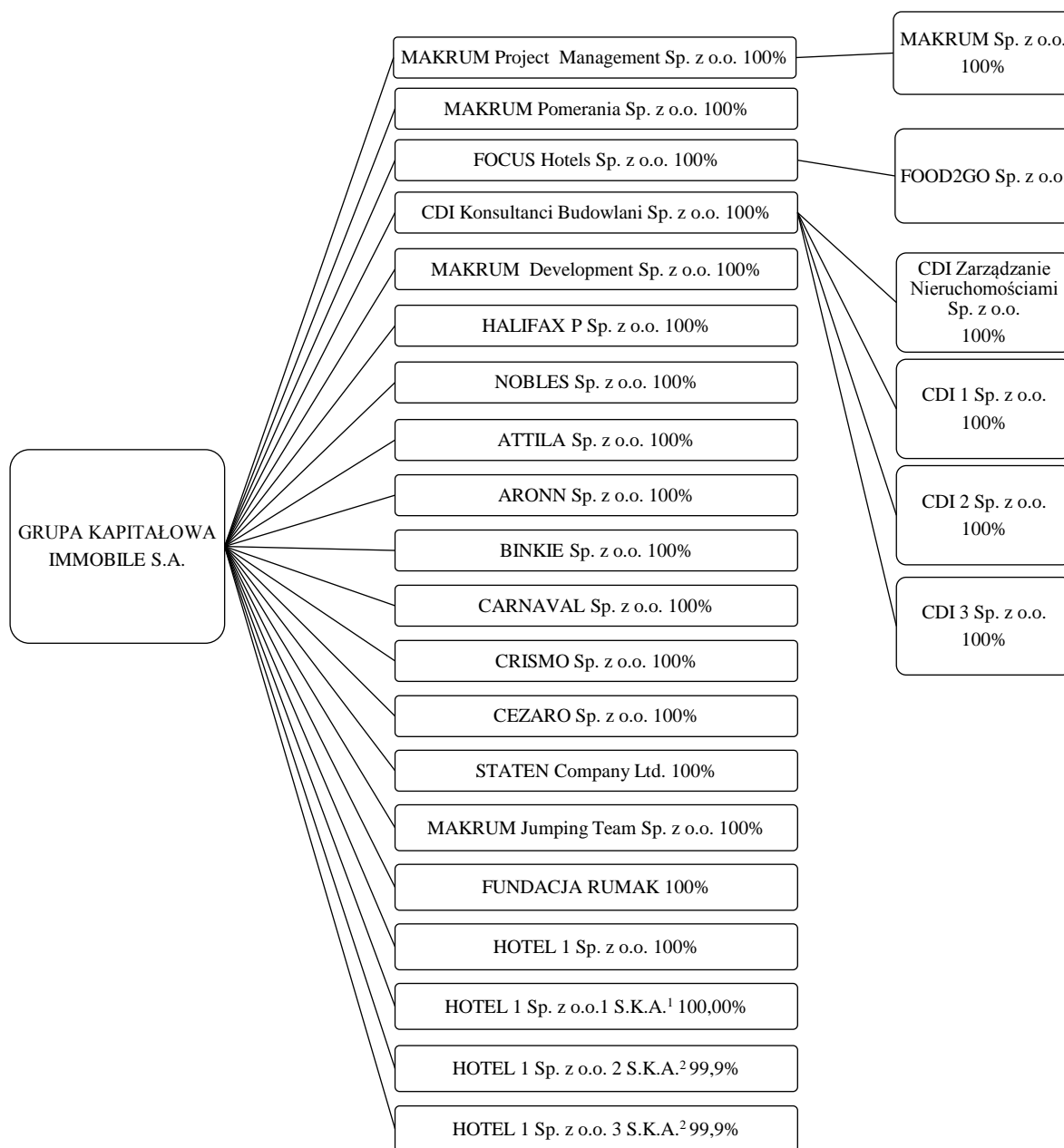
Różnica pomiędzy łączną ceną nabycia wszystkich nowych udziałów, a ich wartością nominalną w wysokości 796,5 tys. PLN stanowi aggio, które zostało przekazane na kapitał zapasowy Spółki MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.

- W dniu 13.05.2014 r. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. (Sprzedawca) a CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa zbycia udziałów w spółce CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (Spółka zależna). GKI S.A. sprzedała 749 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy udział za łączną kwotę 74,9 tys. PLN.
  - W dniu 19.05.2014 r. ZZW NOBLES Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 95 tys. PLN poprzez utworzenie 1.900 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 95 tys. PLN.
  - W dniu 19.05.2014 r. NZW ATTILA Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 25 tys. PLN poprzez utworzenie 500 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny w łącznej wysokości 25 tys. PLN.
  - W dniu 22.05.2014 r. ZZW CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 950 tys. PLN poprzez utworzenie 19.000 szt. nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez dotychczasowego wspólnika, tj. GK IMMOBILE S.A. w zamian za wkład pieniężny o łącznej wartości 950 tys. PLN.
  - W dniu 16.12.2014 r. NZW MAKRUM Pomerania Sp. z o.o. podpisało uchwałę w sprawie dopłaty do kapitału Spółki w wysokości 230,00 PLN na każdy udział, tj. w łącznej kwocie 402.500,00 PLN.
  - GK IMMOBILE S.A., realizując Program odkupu akcji własnych w celu ich dalszej odsprzedaży, nabyła w okresie od 01.01 do 31.12.2014 r. akcje własne w ilości 716 500 sztuk akcji w średnioważonej cenie akcji 1,7720 PLN za 1 akcję. Dodatkowo w wyniku połączenia z IMMOBILE Sp. z o.o. w dniu 31.03.2014 r. Spółka weszła w posiadanie 324.266 sztuk akcji własnych.
- W następstwie powyższych transakcji Grupa Kapitałowa IMMOBILE na dzień 31.12.2014 r. posiadała 1.928.760 akcji własnych odpowiadających 1.928.760 głosom na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 2,65% wszystkich akcji, w tym:
- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.: 1.828.760 akcji,
  - CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.: 100.000 akcji.

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

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach PLN)

---



<sup>1</sup> Hotel 1 Sp. z o.o. posiada 50 sztuk akcji serii A z ogólnej liczby akcji 11.458.127 sztuk.

<sup>2</sup> Pozostałe 0,1% udziału w spółce posiada HOTEL 1 Sp. z o.o.

Spółka w roku 2014 nabywała i zbywała papiery wartościowe – akcje Spółek notowanych na GPW w Warszawie, wartość tych papierów wartościowych na dzień 31.12.2014 wynosiła ca 91 tys. PLN.

Spółka nie posiada inwestycji kapitałowych dokonanych poza grupą jednostek powiązanych.

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

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

Spółka nie była stroną tego typu transakcji.

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

KREDYTY UDZIELONE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2014 ROKU						
Bank	Produkt	Data udzielenia lub aneksu/zmiany umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona	Waluta	Oprocentowanie
PEKAO S.A.	Linia Wielocelowa Wielowalutowa*	30.01.2014	30.06.2014	1 500	PLN	PLN: 1M WIBOR+ marża EUR: 1M EURIBOR + marża USD: 1M LIBOR+ marża

\* Kredyt został spłacony zgodnie z umową.

POŻYCZKI OTRZYMANE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2014 ROKU				
Pożyczkodawca	Data umowy	Kwota umowy*	Termin spłaty	Oprocentowanie
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-03-13	6 500	2019-12-31	4%
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-03-13	38 000	2019-12-31	4%
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-03-13	45 000	2019-12-31	4%
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-04-24	24 800	2019-12-31	4%
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-07-15	140	2015-12-31	WIBOR1M+3%
HOTEL 1 Sp. z o.o. 1 S.K.A.	2014-07-25	200	2015-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS HOTELS S.A.	2014-10-15	150	2015-12-31	WIBOR1M+3%
FOCUS HOTELS S.A.	2014-11-18	250	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CARNAVAL Sp. z o.o.	2014-12-08	3 000	2016-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Jumping Team Sp. z o.o.	2014-12-11	500	2015-12-31	WIBOR1M+3%

\* Podano wartości umowy przed kapitalizacją odsetek.

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

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. W 2014 ROKU				
Pożyczkobiorca	Data umowy	Kwota umowy	Termin spłaty	Oprocentowanie
CARNAVAL Sp. z o.o.	2014-03-17	100	2017-12-31	WIBOR1M+3%
HOTEL1 Sp. z o.o.	2014-03-24	20	2017-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2014-04-23	200	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-07-07	10	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-07-15	120	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-09-19	25	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-09-26	100	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-09-17	75	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-01	60	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-09	200	2015-12-31	WIBOR1M+3%

*Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.*  
 Jednostkowe sprawozdanie z działalności emitenta  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
 (w tysiącach PLN)

CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-16	50	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-23	300	2015-12-31	WIBOR1M+3%
HALIFAX P	2014-10-24	5	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-28	100	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-10-30	100	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-11-12	150	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-11-18	15	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-11-18	50	2015-12-31	WIBOR1M+3%
ATTILA Sp. z o.o.	2014-11-24	100	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-11-24	150	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CEZARO Sp. z o.o.	2014-11-25	23	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 1 Sp. z o.o.	2014-12-09	8 000	2015-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2014-12-10	3 400	2015-12-31	WIBOR 1M+3,5%
MAKRUM Project Management Sp. z o.o.	2014-12-12	250	2015-12-31	WIBOR 1M+3,5%
CEZARO Sp. z o.o.	2014-12-15	150	2015-12-31	WIBOR1M+3%
CDI 3 Sp. z o.o.	2014-12-20	20	2015-12-31	WIBOR1M+3%
MAKRUM Development Sp. z o.o.	2014-12-30	450	2015-12-31	WIBOR1M+3%

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

### Udzielone poręczenia w roku 2014

Przedmiot umowy	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia	Ważność poręczenia
Rachunek bankowy	MKM PM	PEKAO SA	3 000	2018-05-15
Kredyt obrotowy	MKM PM	PEKAO SA	20 000	2016-05-15
Wielocelowa linia wielowalutowa	MKM PM	BPH SA	12 250	2015-07-30
Linia Gwarancyjna	MKM PM	PEKAO SA	4 800	2015-05-15
Kredyt obrotowy	MKM PM	Getin Noble	3 000	2015-01-31
Umowa poręczenia	CDI 1	DOKA POLSKA Sp. z o.o.	200	2015-04-30
Umowa najmu lokalu z dn. 06.12.2013 r.	CEZARO	Jeronimo Martins Polska S.A.	1 200	2023-12-06
Umowa poręczenia	CDI 1	Przedsiębiorstwo Handlowe Chemia Sp. z o.o.	450	2015-12-31
Kredyt obrotowy	MKM PM	Getin Noble	3 400	2015-03-30

Spółka w 2014 roku nie otrzymała żadnych poręczeń ani gwarancji. Spółka nie udzieliła również żadnych gwarancji.

## 11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 20.03.2015 r.

W roku 2014 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognozy wyników na rok 2014.

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

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

W związku z przeniesieniem działalności operacyjnej w sektorze przemysłowym do Spółek zależnych zmiany uległy głównie ryzyka związane z płynnością Spółki. W 2014 roku Spółka spłaciła wszystkie kredyty obrotowe, systematycznie spłaca zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz kredytu długoterminowego.

W związku ze zmianą charakteru działalności operacyjnej Spółki część zapisów zawartych w umowie kredytowej z PEKAO Bank Hipoteczny S.A. nie jest spełniona. Dotyczy to w szczególności wskaźnika „dług do EBITDA”. Spółka zamierza, w drodze negocjacji z Bankiem, dostosować zapisy umowy kredytowej do aktualnego charakteru działalności. Bieżące saldo kredytu wynosi ca 969,9 tys. CHF.

Wpływy w roku 2015 i latach następnych związane będą głównie z najmem i dzierżawą aktywów Spółki oraz z usługami administracyjnymi przez nią świadczonymi. Odbiorcami tych usług są w większości podmioty zależne. W związku z tym o płynności Spółki w dużej mierze decydować będzie płynność Spółek zależnych i ich zdolność do terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółki.

Zwiększenie zobowiązań długoterminowych związana jest głównie z zaciągniętą pożyczką od podmiotu zależnego. Spółka rozważa możliwość połączenia kodeksowego z tym podmiotem po jego przekształceniu w spółkę kapitałową.

Spółka nie widzi zagrożeń dla prawidłowego regulowania swoich zobowiązań.

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

W roku 2015 i następnych zamierzenia inwestycyjne Spółki związane będą głównie z dalszym rozwojem grupy kapitałowej Spółki i polegać będą na:

- dokapitalizowaniu istniejących Spółek zależnych w celu wsparcia finansowego ich zamierzeń inwestycyjnych,
- powołaniu nowych podmiotów i wniesienie do nich kapitałów pieniężnych,
- ewentualnym inwestycjom w przejęcie innych pomiotów.

Główne kierunki rozwoju Grupy kapitałowej to:

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

5. Nowe dla grupy kapitałowej Spółki obszary

Środki na sfinansowanie powyższych zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza pozyskać z:

- sprzedaży majątku Stoczni Pomerania do podmiotu zależnego,
- spłaty pożyczek udzielonych do MAKRUM Development Sp. z o.o. i innych podmiotów zależnych,
- sprzedaży posiadanych w wyniku skupu akcji własnych,
- sprzedaży aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży,
- ewentualnej sprzedaży udziałów/akcji w podmiotach zależnych

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez MAKRUM S.A. w roku 2014 istotny wpływ miały zmiany w strukturze organizacyjnej i modelu prowadzonej działalności gospodarczej opisane wcześniej i związane z tym decyzje optymalizujące wykorzystanie aktywów Spółki.

Na osiągniętą stratę netto wpłynęło:

- zaktualizowanie do planowanej ceny sprzedaży wartości majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie (odpis w kwocie 12,1 mln PLN),
- sprzedaż udziałów w MAKRUM Sp. z o.o. (strata w wysokości 6,0 mln PLN),
- koszt odsetek od pożyczki otrzymanej od Spółki zależnej Hotel 1 Sp. z o.o. 1 SKA – koszt w wysokości 3,6 mln PLN,
- dokonany odpis aktualizujący wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,1 mln PLN.

## **16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

### **16.1. Czynniki zewnętrzne**

Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki będą:

- zdolność Spółek operacyjnych do terminowego regulowania zobowiązań wobec GK IMMOBILE S.A., wynikających między innymi z zawartych umów dzierżawy i najmu majątku, udzielonych pożyczek itp.,
- sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w grupie kapitałowej Spółki i wpłynie na harmonogram spłaty pożyczek przez Spółki zależne (głównie przez MAKRUM Development Sp. z o.o.)
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizację przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych pozostających w GK IMMOBILE S.A.,

- poziom kursu walutowego PLN w stosunku do walut, w których Spółka zaciągnęła zobowiązania długoterminowe, czyli głównie CHF,
- sytuacja na rynkach w których działają spółki operacyjne w Grupie – przemysł, hotelarstwo, handel detaliczny i inne, co przełoży się na ich kondycję finansową i przepływy środków w grupie kapitałowej,
- koniunktura na rynkach finansowych, w tym GPW w Warszawie, co rzutować będzie na warunki dokonania ewentualnych przejęć innych podmiotów i rozszerzenia w ten sposób portfela Spółek zależnych od GK IMMOBILE S.A.

## **16.2. Czynniki wewnętrzne**

Po zmianach organizacyjnych bezpośrednimi czynnikami wpływającymi w istotny sposób na rozwój Spółki będą:

- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu,
- zmiany w strukturze grupy kapitałowej, udzielane i spłacane pożyczki, ewentualne łączenie jednostek i inne zmiany mogą wpływać na jednostkowe wyniki finansowe Spółki,
- możliwość pozyskania przez GK IMMOBILE S.A. jak i poszczególne Spółki zależne środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A.,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe z przeznaczeniem na wynajem na potrzeby Spółek operacyjnych,
- zarządzanie wsparciem dla podmiotów z Grupy Kapitałowej GK IMMOBILE S.A., w tym poprzez racjonalne udzielanie poręczeń itp.

## **16.3. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki do dnia 31.12.2015 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. to spółka „matka” rozbudowanej grupy kapitałowej.

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

Główne cele na rok 2015 związane są z kontynuacją reorganizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym:

- przeniesieniem majątku Stoczni Pomerania w Szczecinie do spółki celowej i pozyskanie środków finansowych z tego tytułu,
- przeniesieniem posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w Bydgoszczy – Plac Kościeleckich - do spółki celowej i rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej w tej lokalizacji,
- reorganizacja finansowania aktywów Spółki, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
- dostosowaniu struktury spółek operacyjnych w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
- reorganizacji wewnętrznej Spółki w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój,
- dostosowanie i rozwój kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.

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



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

W 2014 roku nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. Rada Nadzorca Spółki zmieniała się w sposób opisany w pkt. 3.10 niniejszego Sprawozdania.

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 została delegowana do Zarządów podmiotów zależnych, pozostawiając w GK IMMOBILE S.A. decyzje o strategicznym znaczeniu dla funkcjonowania całej Grupy Kapitałowej oraz optymalizacji wykorzystania posiadanego majątku.

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

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

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

Spółka w 2014 roku nie zawarła takich umów.

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

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

Informacje o wynagrodzeniach członków zarządu Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 38.7.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki.

### **19.2. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści dla osób zarządzających Spółką**

Informacje o wynagrodzeniach członków Rady Nadzorczej Spółki zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające*, nota 38.7.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki.

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

Nie dotyczy.

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

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2013	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2014
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>				
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Jan Nowakowski	21.099*	3.681	-----	24.780
Mirosław Babiacyk	16.000**	3.500	-----	19.500
<b>Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające</b>				
Rafał Jerzy	39.309.177	2.625.370	2.600.000	39.334.547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	-----	-----	18.147.724
Sławomir Winiecki	3.611.714	243.841	-----	3.855.555

\*Dane na dzień 22.12.2014 r.

\*\*Dane na dzień 15.05.2014 r.

Dodatkowo:

GK IMMOBILE S.A. realizując skup akcji własnych posiada na dzień 31.12.2014 r. 1.828.760 sztuk akcji własnych. Prezesem Zarządu GKI S.A. jest p. Rafał Jerzy, a Wiceprezesem Zarządu jest p. Sławomir Winiecki. Na dzień 31.12.2013 r. GK IMMOBILE S.A. posiadała 787.994 sztuk akcji własnych.

CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy posiada na dzień 31.12.2014 r. 100.000 sztuk akcji GKI S.A. Wiceprezesami Zarządu tej Spółki są panowie Dariusz Aranowski i Jacek Kazubowski. Jedynym udziałowcem tej Spółki jest GKI S.A. Na dzień 31.12.2013 r. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. posiadała 100.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Lech Cyprysiak, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 525.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Lech Cyprysiak posiadał 385.000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Aranowski, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – ATTILA Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 395.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Aranowski posiadał 385.623 sztuki akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Jacek Kazubowski, Wiceprezes Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz Wiceprezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Jacek Kazubowski posiadał 211.168 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Fortuna, Prokurent GK IMMOBILE S.A., Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – Hotel 1 Sp. z o.o., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., Prokurent Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Development Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 10 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Fortuna nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Piotr Szczeblewski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 2 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Piotr Szczeblewski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Piekut, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 1 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Piekut nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Dariusz Szczechowski, Prezes Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Sp. z o.o. oraz Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – MAKRUM Project Management Sp. z o.o., posiada na dzień 31.12.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Dariusz Szczechowski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Paweł Mirski, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2014 r. 3 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Paweł Mirski nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Łukasz Płoszyński, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., posiada na dzień 31.12.2014 r. 5 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień 31.12.2013 r. p. Łukasz Płoszyński nie posiadał akcji GK IMMOBILE S.A.

Pan Mikołaj Jerzy, Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOCUS Hotels S.A., Członek Zarządu Spółki zależnej od GK IMMOBILE S.A. – FOOD2GO Sp. z o.o. posiada na dzień 31.12.2014 r. 57.620 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A. Na dzień powołania na Członka Zarządu FOCUS Hotels S.A., tj. na dzień 24.09.2014 r. p. Mikołaj Jerzy posiadał 20 000 sztuk akcji GK IMMOBILE S.A.

Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby Zarządzające nie zgłaszały w 2014 roku Spółce informacji o posiadaniu akcji GK IMMOBILE S.A. i jednostek powiązanych.

## **21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 20.03.2015 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

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

## **22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych. W Spółce działał program motywacyjny skierowany do osób zarządzających i kadry kierowniczej. Szczegółowe informacje na temat tego programu zawarte są w Rocznym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2009 r. – w punkcie 15 punkt 4. W związku z faktem, iż nie zostały spełnione wskaźniki brzegowe programu, żaden z uczestników programu nie nabył uprawnień do otrzymania przewidzianych programem instrumentów finansowych.

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

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2014 r. jest Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z kolei za rok zakończony 31.12.2013 r. była Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o.

Wynagrodzenie audytorów należne lub wypłacone z poszczególnych tytułów wyniosło:

<b>WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2014</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2013</b>
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	40	21
Przegląd sprawozdań finansowych	36	32
Doradztwo podatkowe	-	40
Pozostałe usługi	1	19
<b>Razem</b>	<b>77</b>	<b>112</b>

Bydgoszcz, dn. 20 marca 2015 roku

Podpisy Zarządu:

---

*Wiceprezes Zarządu*  
*Sławomir Winiecki*

---

*Prezes Zarządu*  
*Rafał Jerzy*