



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE**

24 kwietnia 2018 roku

Spis treści

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2017 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym	5
1.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym wraz z podaniem ich przyczyn.....	5
1.2. Objęcie kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A.	7
1.3. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej Emitenta	8
1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2017 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach.....	10
1.5. Rachunek wyników	11
1.6. Przepływy pieniężne	12
1.7. Analiza wskaźnikowa	13
1.8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2017.....	13
1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta	14
1.10. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	14
1.11. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2017 roku	14
1.12. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji , w towary i usługi	19
2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Grupa Kapitałowa IMMOBILE jest na nie narażona	21
3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	22
3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego	22
3.2. Opis głównych cech stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	27
3.3. Akcjonariat Spółki	28
3.4. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	28
3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	28
3.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki	28
3.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	29
3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	30
3.9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	31
3.10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki	32
3.11. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących Spółki	35

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

3.12.	Opis polityk stosowanych przez jednostkę w odniesieniu do zagadnień społecznych, pracowniczych, środowiska naturalnego, poszanowania praw człowieka oraz przeciwdziałania korupcji, a także opis rezultatów stosowania tych polityk	35
3.13.	Opis procedur należytej staranności – jeżeli jednostka je stosuje w ramach polityk, o których mowa w pkt. 3.12	35
4.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	36
5.	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej, w tym znanych Spółkom Grupy umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	36
5.1.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2017 roku	36
5.2.	Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym.....	40
6.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	41
6.1.	Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową Emitenta.....	41
6.2.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Grupy Kapitałowej, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych oraz metod ich finansowania	41
7.	Opis istotnych transakcji zawartych przez Spółkę lub jednostkę zależną od Spółki z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	42
8.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	42
9.	Informacja o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	43
10.	Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach z uwzględnieniem poręczeniach i gwarancjach udzielonych jednostkom powiązanym	43
11.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych do dnia 24.04.2018 r.	45
12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	45
13.	Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi z uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa Kapitałowa Emitenta podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	45
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.....	46
15.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy, wraz z określeniem stopnia ich wpływu.....	47
16.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	47
16.1.	Czynniki zewnętrzne	47
16.2.	Czynniki wewnętrzne.....	48
16.3.	Ważniejsze osiągnięcia w zakresie badań i rozwoju.....	49
16.4.	Dywidenda	49
16.5.	Opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej do dnia 31.12.2018 r., z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez nią wypracowanej.....	49
17.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową	50

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

18. Umowy zawarte pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółek grupy przez przejęcie	50
19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla osób zarządzających, nadzorujących albo członków organów administrujących Spółkę oraz wartość zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	51
20. Akcje i udziały Spółki oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	51
21. Informacje o znanych Spółce umowach, zawartych do dnia 24.04.2018 roku, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	52
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	52
23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	52

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy Kapitałowej za 2017 rok, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym

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

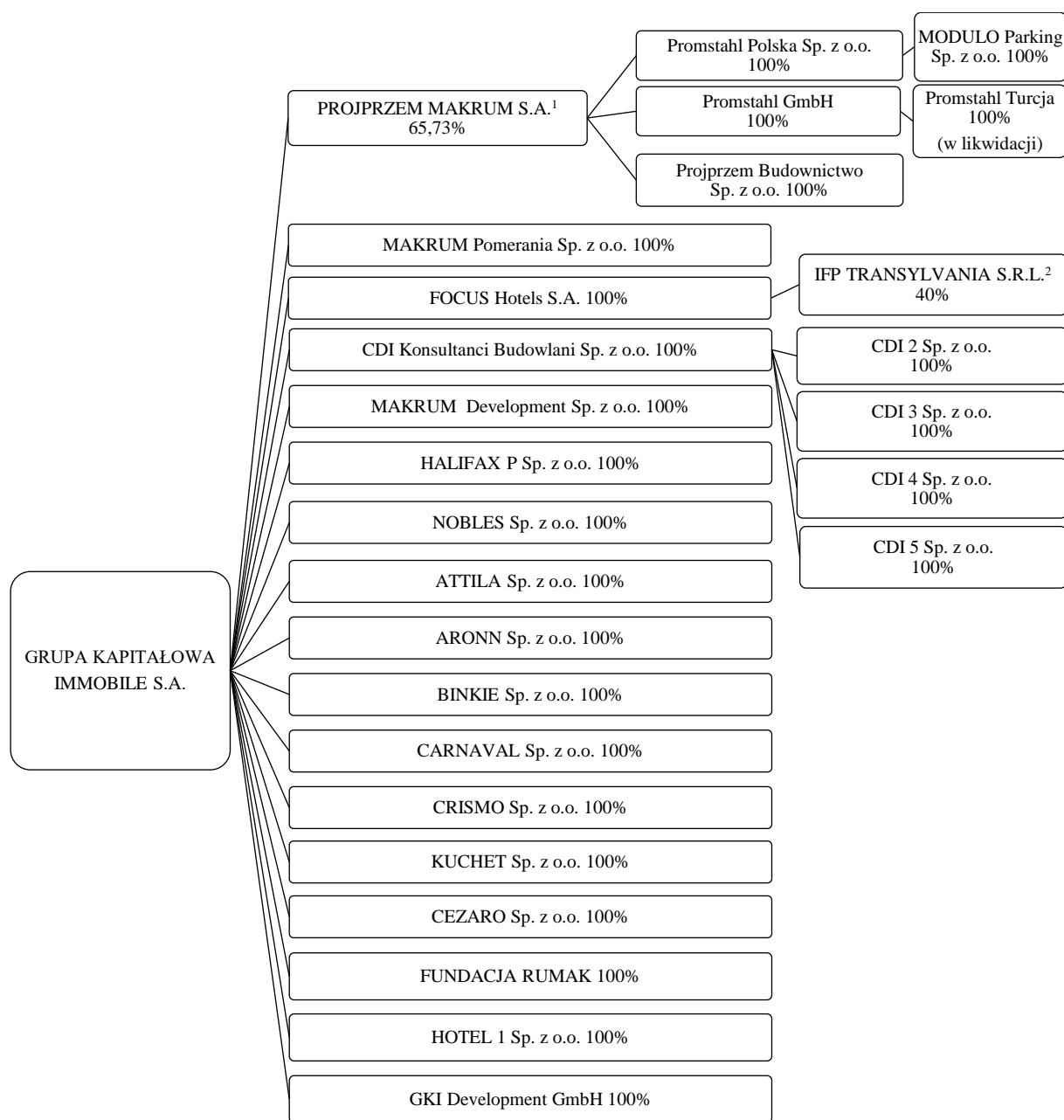
Konsolidacją zostały objęte niżej wymienione spółki:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	Bydgoszcz Polska
PROMStahl Polska Sp. z o.o.	Koronowo Polska
PROMStahl GmbH	Gehrden Niemcy
PROMStahl Yükleme ve Endüstriyel Kapı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Stambuł, Turcja
PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MODULO Parking Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
MAKRUM Pomerania Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels S.A.	Bydgoszcz Polska
FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
FOOD2GO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
ATTILA Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI Nieruchomości Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 2 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 3 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 4 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CDI 5 Sp. z o.o. (dawniej: MAKRUM Sp. z o.o.)	Bydgoszcz Polska
NOBLES Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
STATEN Company Limited*	Cypr
MAKRUM Development Sp. z o. o.	Bydgoszcz Polska
ARONN Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
BINKIE Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CARNAVAL Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CRISMO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
KUCHET Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
CEZARO Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HALIFAX P Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska
HOTEL 1 Sp. z o.o.	Bydgoszcz Polska

* Na dzień 31.12.2017 roku Spółka nie posiadała żadnych udziałów w STATEN Company Ltd.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)



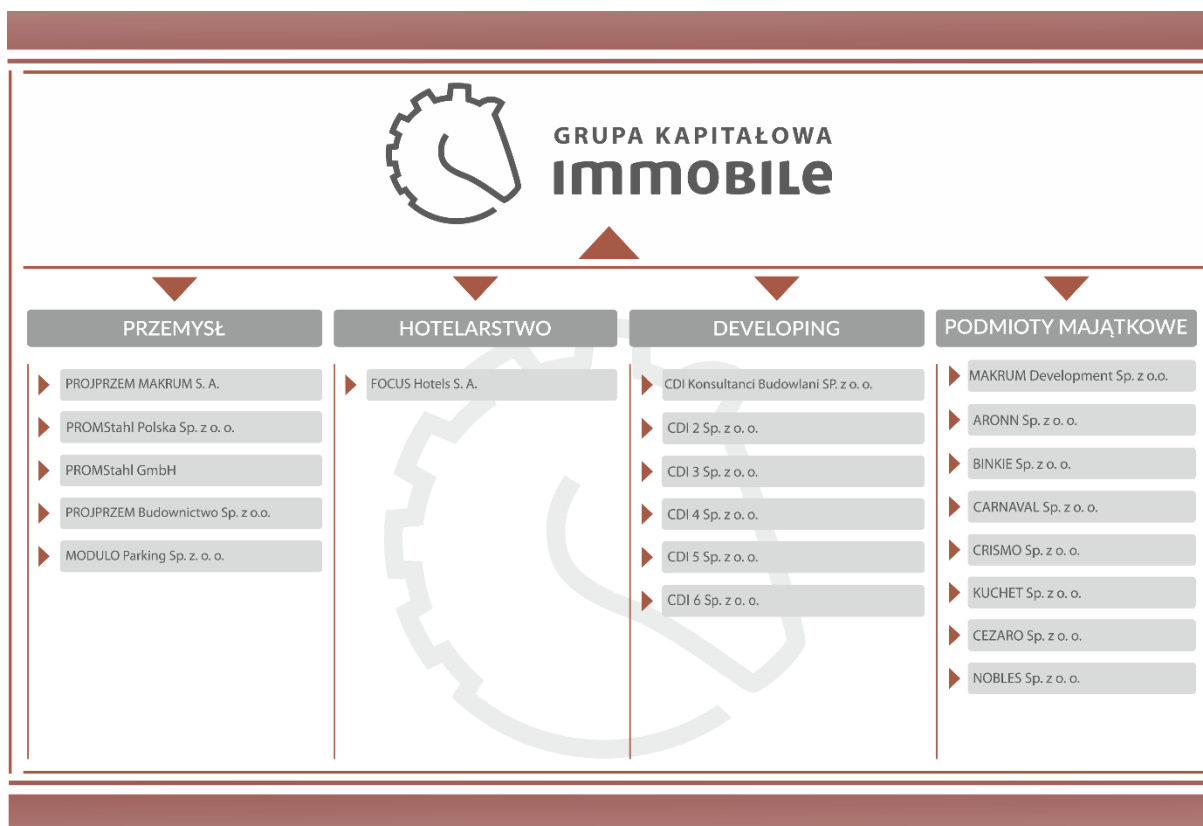
¹ Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% kapitału zakładowego, dających prawo do 3.932.370 głosów, co stanowi 65,73% ogólnej liczby głosów:

- Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. – 1.918.484 sztuk akcji, tj. 32,07% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- MAKRUM Development Sp. z o.o. – 1.680.118 sztuk akcji, tj. 28,08% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- KUCHET Sp. z o.o. – 180.000 sztuk akcji, tj. 3,01% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- HOTEL 1 Sp. z o.o. – 83.143 sztuk akcji, tj. 1,39% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów,
- NOBLES Sp. z o.o. – 70.625 sztuk akcji, tj. 1,18% kapitału zakładowego i taki sam udział ogólnej liczby głosów.

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

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

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



Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta w 2017 roku został opisany w Sprawozdaniu finansowym, rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.2. Objęcie kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

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

W świetle zapisów statutu PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz na bazie oceny aktywności akcjonariatu i uczestnictwa poszczególnych grup akcjonariuszy na Walnych Zgromadzeniach tej Spółki już wtedy można było uznać, iż sprawowanie kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A. miało charakter trwały.

Grupa w 2017 roku ugruntowywała posiadaną pozycję w akcjonariacie PROJPRZEM MAKRUM S.A. poprzez dalsze zwiększanie udziału w kapitale akcyjnym i w ogólnej ilości głosów na WZ PROJPRZEM MAKRUM S.A.

- a. W dniu 18.04.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o (spółka zależna od GK IMMOBILE S.A.) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A., w wyniku której złożono zapisy na sprzedaż akcji w ilości 980.118 sztuk. MAKRUM Development Sp. z o.o. przyjęła wszystkie oferty sprzedaży, a transakcja została rozliczona 26.05.2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- b. W dniu 20.06.2017 roku NOBLES Sp. z o.o. nabyła 30.625 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM MAKRUM S.A.
- c. W dniu 20.06.2017 roku MAKRUM Development Sp. z o.o. zbyła 100.000 sztuk akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A.
- d. W dniu 21.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zbyła 185.000 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM MAKRUM S.A.
- e. W dniu 23.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nabyła 356.375 sztuk akcji imiennych PROJPRZEM MAKRUM S.A. W wyniku powyższego akcje imienne utraciły uprzywilejowanie co do prawa głosu na WZ.

W wyniku powyższych transakcji na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa posiada 3.932.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 65,73% udziału w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A., tj. 65,73% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

AKTYWA TRWAŁE

Wartość aktywów trwałych Grupy na dzień 31.12.2017 r. osiągnęła poziom wyższy o 9,0 mln PLN niż na koniec roku 2016 i wyniosła 292,2 mln PLN.

Aktywa	31-12-2017	31-12-2016
Aktywa trwałe		
Aktywa niematerialne	2 958	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	157 193	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>	114 969	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>	38 161	47 597
<i>Pozostałe</i>	4 063	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	117 106	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>	37 675	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>	79 430	71 884
Należności i pożyczki	4 263	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 668	10 455
Aktywa trwałe	292 226	283 234

Wzrost rzeczowych aktywów trwałych odnotowano głównie w segmencie hotelarstwo – wynik rozliczenia zakupu Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. (wraz z nieruchomością hotelu Pod Orłem).

Spadek wartości aktywów przemysłowych wynika ze sprzedaży we wrześniu aktywów związanych z zakładem produkcyjnym w Sępólnie Krajeńskim.

Istotny wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych wynika z realizacji budowy biurowca IMMOBILE K3 w Bydgoszczy.

AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2017 r. w GK IMMOBILE wyniosły 162,5 mln PLN wobec 109,6 mln PLN na dzień 31.12.2016 r. (wzrost o 48,2%). Wzrost wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze wzrostu umów o usługę budowlaną oraz wartości lokali mieszkalnych w trakcie wytwarzania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Aktywa	31-12-2017	31-12-2016
Aktywa obrotowe		
Zapasy, w tym:	79 481	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>	42 400	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>	997	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>	36 084	37 215
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	9 111	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 855	41 793
Pożyczki	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	412	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 049	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 872	11 822
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	1 561	0
Aktywa obrotowe	162 486	109 645

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży to majątek związany z nieruchomością położoną w Bydgoszczy przy ul. Kieleckiej oraz drogą położoną na terenie Platanowego Parku.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny Grupy na dzień 31.12.2017 r. wynosi 213,5 mln PLN i jest niższy o 9,3 mln PLN niż na dzień 31.12.2016 r. Udział kapitału własnego w pasywach ogółem zmniejszył się z 57% na 47%.

Spadek kapitałów własnych spowodowany jest głównie ze zmniejszeniem wartości udziałów niekontrolujących, związanym między innymi z wydatkami na nabycie akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. – spółki objętej konsolidacją.

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wzrósł o 17,2 mln PLN.

Pasywa	31-12-2017	31-12-2016
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	18 841	18 841
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia	-219	-40
Pozostałe kapitały	6 243	4 696
Zyski zatrzymane:	60 059	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych	53 858	26 036
- zysk (strata) netto	6 200	18 200
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	188 635	171 444
Udziały niedające kontroli	24 868	51 339
Kapitał własny	213 503	222 782

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Całkowita wartość zobowiązań i rezerw Grupy Kapitałowej zwiększyła się o 71,4 mln PLN w stosunku do 31.12.2016 roku i wyniosła 241,5 mln PLN.

Na wzrost zobowiązań ogółem wpłynęły przede wszystkim:

- wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (m.in. zaciągnięcie przez KUCHET Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem, wykorzystanie kredytu na budowę etapu 1 osiedla Platanowy Park, uruchomienie we wrześniu kredytu na budowę inwestycji IMMOBILE K3 oraz zaciągnięcie przez GKI kredytu inwestycyjnego na rozwój Grupy),
- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- wzrost zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego,

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

- wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynikający głównie z rozszerzenia grupy o PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych z tytułu zaliczek na prowadzone kontrakty przemysłowe oraz kontrakty związane z budownictwem przemysłowym, a także wpłacone zaliczki na mieszkania.

Pasywa	31-12-2017	31-12-2016
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	91 136	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>	15 806	0
<i>Finansujące nieruchomości</i>	73 133	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>		2 266
<i>Pozostałe</i>	5 804	0
Leasing finansowy	3 872	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	1 326	1 734
Pozostałe zobowiązania	2 006	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 418	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	424	460
Pozostałe rezerwy długoterminowe	64	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	650
Zobowiązania długoterminowe	115 279	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58 289	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 693	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	34 209	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>	5 464	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>	17 081	14 245
<i>Pozostałe</i>	8 057	9 415
Leasing finansowy	2 570	3 444
Pochodne instrumenty finansowe		0
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną	1 020	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	7 205	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 326	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 620	1 861
Zobowiązania krótkoterminowe	125 931	83 057
Zobowiązania razem	241 210	170 097

1.4. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2017 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę w roku 2017 największy wpływ miało rozszerzenie Grupy od grudnia 2016 roku o spółkę PROJPRZEM MAKRUM S.A., co zostało szczegółowo opisane w punkcie 1.2. niniejszego sprawozdania.

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

- wzrost przychodów i pozytywny wynik w segmencie przemysłowym,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim (włączenie nowych hoteli do sieci: FOCUS Premium Pod Orłem w Bydgoszczy oraz funkcjonowanie hotelu w Gdańsku Wrzeszczu w całym roku obrotowym),
- wzrost przychodów w budownictwie przemysłowym,
- pierwsze przychody ze sprzedaży systemów parkingowych,
- spadek przychodów w segmencie deweloperskim.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Na osiągnięty wynik brutto wpłynął także zysk na sprzedaży nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim oraz zysk z okazijnego nabycia biznesu i budynku Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy.

Na wyniki Grupy w roku 2018 istotny wpływ będą miały:

- zwiększenie przychodów w segmencie developing z uwagi na sprzedaż mieszkań z I etapu Osiedla Platanowy Park,
- zwiększone przychody z segmencie budownictwa przemysłowego w związku z kontynuacją zawartych oraz nowych kontraktów,
- zwiększenie przychodów w hotelarstwie (nowe otwarcia w roku 2018 i pełen rok działania w Grupie Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy,
- wzrost przychodów i zmiany organizacyjne w segmencie przemysł.

1.5. Rachunek wyników

W poniższej tabeli przedstawione są najważniejsze pozycje rachunku zysków i strat GK IMMOBILE w roku 2017 oraz w roku 2016.

	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Przychody ze sprzedaży	260 482	106 713
Przychody ze sprzedaży produktów	196 954	59 267
Przychody ze sprzedaży usług	59 348	42 797
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4 180	4 649
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	173 811	37 133
<i>Hotelarstwo</i>	44 035	34 130
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	8 690	25 014
<i>Najem aktywów</i>	10 862	7 779
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	19 994	
<i>Pozostałe</i>	3 091	2 656
Koszt własny sprzedaży	198 926	82 324
Koszt sprzedanych produktów	157 303	42 228
Koszt sprzedanych usług	37 854	30 983
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3 769	9 113
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>		
<i>Przemysł</i>	133 184	28 684
<i>Hotelarstwo</i>	30 668	23 992
<i>Konsulting budowlany i Developing</i>	6 788	21 861
<i>Najem aktywów</i>	5 668	4 841
<i>Budownictwo przemysłowe</i>	17 759	
<i>Pozostałe</i>	4 858	2 947
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	61 556	24 389
Koszty sprzedaży	17 889	4 005
Koszty ogólnego zarządu	28 511	15 885
Zysk (strata) ze sprzedaży	15 156	4 499
Pozostałe przychody operacyjne	3 174	4 629
Pozostałe koszty operacyjne	3 349	390
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	29	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 009	8 737
Przychody finansowe	299	1 869
Koszty finansowe	5 043	10 751
Zysk z okazijnego nabycia	6 246	21 428
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 511	21 283
Podatek dochodowy	8 525	917
Zysk (strata) netto	7 987	20 366

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Skonsolidowane przychody Grupy w 2017 roku wyniosły 260,5 mln PLN, co oznacza wzrost per saldo o 153,8 mln PLN w stosunku do roku 2016. Znaczący, bo prawie 5-krotny wzrost przychodów w segmencie przemysłowym, jest wynikiem przejścia spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A., a tym samym konsolidacji przychodów z grupy spółek PROJPRZEM MAKRUM w 2017 roku.

W okresie sprawozdawczym GK IMMOBILE wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 61,6 mln PLN (rentowność na poziomie 23,6%) wobec 24,4 mln PLN w roku 2016 (rentowność 22,9%).

Wraz ze wzrostem przychodów zwiększyły się również koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży (łącznie o 26,5 mln PLN), co również było wynikiem uwzględnienia w konsolidacji wyników Grupy Kapitałowej PROJPRZEM MAKRUM.

W 2017 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe koszty operacyjne przewyższały pozostałe przychody operacyjne o ok. 0,2 mln PLN. W 2016 roku – pozostałe przychody operacyjne przewyższały pozostałe koszty operacyjne o ok. 4,2 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 15,0 mln PLN wobec zysku w roku 2016 na poziomie 8,7 mln PLN.

Koszty finansowe w 2017 roku osiągnęły poziom 5,0 mln PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 10,8 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku w 2017 roku wynoszą 4,7 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahania kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 0,2 mln PLN.

W związku z dokonaniem rozliczenia nabycia Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. (w 2017 roku zmieniono nazwę na Hotel Focus 1 Sp. z o.o., natomiast w styczniu 2018 roku spółka połączyła się ze spółką FOCUS Hotels S.A.) Grupa wykazała zysk z okazynego nabycia w wysokości 6,2 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 16,5 mln PLN (w roku 2016 zysk brutto wyniósł 21,3 mln PLN).

W 2017 roku zysk netto GK IMMOBILE wyniósł 8,0 mln PLN wobec zysku netto 20,4 mln PLN w roku 2016.

Wysoki zapłacony podatek dochodowy wynika głównie z podatku naliczonego od sprzedaży udziałów w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. pomiędzy GK IMMOBILE S.A. a PROJPRZEM S.A. oraz sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim.

1.6. Przepływy pieniężne

	od 01-01 do 31-12-2017	od 01-01 do 31-12-2016
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-567	13 132
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-25 425	-16 117
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 043	3 140
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 949	155
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 821	11 666
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	8 872	11 821

W 2017 roku Grupa zanotowała ujemny przepływ z działalności operacyjnej w wysokości 0,6 mln PLN, związany z korektami kosztów nie będących wydatkami operacyjnymi (w tym amortyzacja na poziomie 9,1 mln PLN) oraz ze zmianami w kapitale obrotowym.

Wpływ zmian w kapitale obrotowym wyniósł per saldo 11,8 mln PLN, a największe zmiany w kapitale obrotowym dotyczyły zwiększenia stanu zapasów o 20,4 mln PLN, zwiększenia należności o 17,7 mln PLN oraz zwiększenia stanu zobowiązań o 20,1 mln PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa osiągnęła ujemny przepływ w wysokości 25,4 mln PLN, na co największy wpływ miały wydatki na nabycie jednostek zależnych w kwocie 32,8 mln PLN).

Na działalności finansowej Grupa osiągnęła dodatni przepływ w wysokości 23,0 mln PLN. Grupa dokonała spłat kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego w kwocie 31,6 mln PLN, przy jednoczesnych wpływach z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w kwocie 62,9 mln PLN.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

1.7. Analiza wskaźnikowa

Na koniec 2017 roku podstawowe wskaźniki dotyczące płynności finansowej uległy poprawie w stosunku do roku 2016.

W wyniku osiągniętego zysku zarówno brutto jak i netto wskaźniki rentowności osiągnęły zadowalający poziom.

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

Wskaźnik EBITDA osiągnął dodatnią wartość.

Obrotowość aktywów	Formuły	Cel	2017	2016
Obrotowość aktywów	Przychody netto ze sprzedaży produktów/aktywa	max.	57,29%	27,16%
Wskaźniki struktury bilansu	Formuły*	Cel	31-12-2017	31-12-2016
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	>1	1,14	1,10
Kapitał obrotowy netto	Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe - aktywa trwałe + rezerwy na zobowiązania	dodatni	40 881	29 587
Wskaźniki płynności finansowej i zadłużenia	Formuły*	Cel	31-12-2017	31-12-2016
Wskaźnik płynności bieżącej	Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,2 – 2	1,55	1,40
Wskaźnik płynności szybkiej	(Aktywa obrotowe-Zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1 – 1,2	0,79	0,73
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa	ok. 0,5	0,49	0,43
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny	ok. 1	1,05	0,76
Wskaźniki rentowności	Formuły	Cel	2017	2016
Wskaźnik rentowności sprzedaży netto (ROS)	Zysk netto/przychody netto od sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max.	3,07%	19,08%
Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto	Zysk brutto/przychody netto od sprzedaży produktów	max.	6,34%	19,94%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA)	Zysk netto/aktywa	max.	1,76%	5,18%
Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE)	Zysk netto/kapitał własny	max.	3,74%	9,14%
Pozostałe wskaźniki	Formuły	Cel	2017	2016
EBITDA w PLN	Zysk (strata) z działalności operacyjnej + Amortyzacja	max.	24 076	14 824
Wskaźnik rentowności EBITDA	EBITDA w PLN/Przychody netto od sprzedaży produktów	max.	9,24%	13,89%

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

1.8. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta w roku 2017

W roku 2017 Grupa Kapitałowa *IMMOBILE* dokonała szeregu inwestycji kapitałowych, co zostało opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy.

1.9. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

Główne kierunki rozwoju Grupy Kapitałowej to zostały przedstawione w opublikowanej w dniu 27.11.2017 roku strategii Grupy Kapitałowej na lata 2018-2022 oraz w pkt 16.5 niniejszego sprawozdania.

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

Zestawienie posiadanych przez Grupę Kapitałową IMMOBILE zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. przedstawia poniższa tabela.

	31-12-2017	31-12-2016
Poręczenia	7 580	1 727
Gwarancje	27 871	17 867
Zobowiązania warunkowe ogółem	35 451	19 594

Na zmianę wartości udzielonych poręczeń, tj. wzrost per saldo 5.853 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie pięciu poręczeń udzielonych przez Spółkę dominującą w kwocie łącznej 477 tys. PLN,
- udzielenie nowych poręczeń przez Spółkę dominującą w kwocie 250 tys. PLN,
- udzielenie nowych poręczeń przez PROJPRZEM MAKRUM S.A. w kwocie 6.045 tys. PLN,
- udzielenie nowego poręczenia przez CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w kwocie 35 tys. PLN.

Na zwiększenie wartości gwarancji per saldo 10.004 tys. PLN wpływ miało:

- wygaśnięcie gwarancji na łączną kwotę 2.844 tys. PLN,
- wystawienie gwarancji dla Spółek zależnych (PROJPRZEM MAKRUM S.A., MODULO Parking Sp. z o.o. oraz Promstahl GmbH o łącznej wartości 12.857 tys. PLN.

Otrzymane i udzielone poręczenia oraz gwarancje w 2017 roku zostały szczegółowo opisane w pkt. 10 niniejszego sprawozdania.

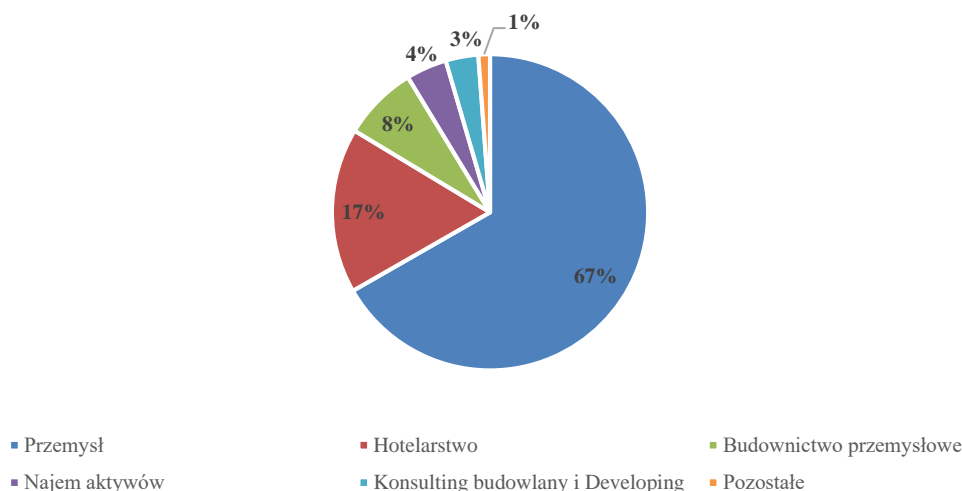
1.11. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług albo ich grup w sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w 2017 roku

Grupa Kapitałowa IMMOBILE w 2017 roku osiągała przychody w poniższych głównych obszarach:

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

Udział segmentów w przychodach ze sprzedaży ogółem w 2017 roku



SPRZEDAŻ WEDŁUG SEGMENTÓW

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

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2017 roku								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	0	260 482
Przychody ogółem	173 811	10 862	44 035	8 690	19 994	3 091	0	260 482
Amortyzacja	4 519	522	3 560	115	46	305		9 067
Wynik operacyjny segmentu	6 588	4 649	7 354	-560	-1 074	-1 801	0	15 155
Aktywa segmentu sprawozdawczego	116 855	52 826	124 947	116 445	16 021	1 874	25 745	454 713

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	37 133	7 779	34 130	25 014	2 656	0	106 713
Przychody ogółem	37 133	7 779	34 130	25 014	2 656	0	106 713
Amortyzacja	1 767	392	3 280	144	504	0	6 087
Wynik operacyjny segmentu	-2 155	2 167	5 527	383	-1 424	0	4 498
Aktywa segmentu sprawozdawczego	122 199	53 901	105 061	72 495	14 385	24 838	392 879

Grupa uwzględniła w wynikach segmentów operacyjnych: koszty ogólnego zarządu, które zostały przypisane do segmentów zgodnie z powiązaniem kosztu z segmentem, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W ocenie Zarządu Grupy taki sposób prezentacji aktywów pełniej odzwierciedla zaangażowane aktywa w poszczególnych segmentach.

PRZEMYSŁ

Przychody z segmentu przemysłowego w 2017 roku były realizowane w spółkach: PROJPRZEM MAKRUM S.A., MAKRUM Project Management Sp. z o.o., PROMStahl GmbH, PROMStahl Polska Sp. z o.o., PROMStahl Turcja, Modulo Parking Sp. z o.o., PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o.

– **Systemy przeladunkowe**

Sprzedaż w tym segmencie charakteryzowała się w 2017 roku wysokim wzrostem. Spółka kontynuuje działania w zakresie optymalizacji procesów produkcyjnych zachodzących w Zakładzie w Koronowie, gdzie wytwarzane są komponenty systemów przeladunkowych. Funkcjonowanie od końca marca 2017 roku w Grupie z MAKRUM Project Management Sp. z o.o. oraz późniejsze połączenie spółek umożliwiło już osiągnięcie efektów synergii przy zakupie materiałów produkcyjnych, częściowo także w zakresie uzyskania synergii związanych z wykorzystaniem kanałów dystrybucji Grupy w Polsce i Europie. Trwają prace nad wdrożeniem rozwiązań poprawiających efektywność Zakładu, w tym z uwzględnieniem produkcji parkingów automatycznych MODULO.

– **Konstrukcje stalowe**

Produkcja tego segmentu realizowana była przede wszystkim w Zakładzie w Sępólnie Krajeńskim. Z uwagi na trwałą nierentowność produkcji tego Zakładu oraz brak perspektywy istotnej zmiany w tym względzie podjęta została decyzja o jego sprzedaży. W dniu 29.09.2017 r. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą ten Zakład. Ze względu na przejęcie kontroli w marcu 2017 roku nad MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i połączenie tego przedsiębiorstwa ze Spółką w dniu 01.12.2017 r., działalność ta jest kontynuowana w Zakładzie Produkcyjnym w Bydgoszczy, która wytwarza ciężkie konstrukcje maszyn dla szeregu gałęzi przemysłu. Konstrukcje te charakteryzujące się istotnie wyższym poziomem uzyskiwanych marż w stosunku do konstrukcji stalowych, które były realizowane w Zakładzie w Sępólnie Krajeńskim.

– **Produkty własne MAKRUM**

W roku 2017 w stosunku do roku poprzedzającego, widoczne było ożywienie w segmencie przemysłu, w którym oferowane są produkty własne MAKRUM. Odbicie aktywności inwestycyjnej w polskiej gospodarce pozytywnie wpłynęło na poziom obrotów w tym segmencie. Grupa stawia na modernizację i poszerzenie linii produktowych tradycyjnych dla MAKRUM maszyn i urządzeń.

– **Granulator destruktu asfaltowego**

Granulator służy do rozdrabniania dostępnego destruktu asfaltowego, przystosowując go do powtórnego użycia w procesie budowy dróg i nawierzchni. Destrukt asfaltowy stanowi pełnowartościowy budulec stosowany w sektorze budowy i modernizacji infrastruktury drogowej. Wprowadzenie do oferty Grupy granulatora destruktu asfaltowego jest rozwinięciem koncepcji tradycyjnych produktów MAKRUM. Spółka rozpoczęła już sprzedaż tego rodzaju urządzeń.

– **Systemy zautomatyzowanych parkingów modułowych**

W 2017 roku uzyskano pierwsze przychody w tym segmencie jako efekty wielomiesięcznej pracy związanej z przygotowaniem technicznym oraz marketingowym szerokiej gamy systemów parkingów automatycznych. Dynamiczne zwiększenie przychodów ze sprzedaży w tym obszarze jest strategicznym wyzwaniem w segmencie przemysłowym Grupy. Oczekujemy tu także licznych synergii z działalnością w obszarze systemów przeladunkowych. Marka MODULO prezentowana była na międzynarodowych targach BUDMA 2017 w Poznaniu, na targach EXPOBUD we Lwowie (Ukraina) oraz na targach Autostrada i Europarking w Kielcach. W każdym przypadku parkingi marki MODULO cieszyły się dużym zainteresowaniem ze strony odwiedzających.

Spółka jest obecnie w trakcie realizacji urządzeń parkingowych dla największych kontrahentów w branży takich jak Mostostal czy Budimex.

BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE

Dla działalności w zakresie budownictwa została wyodrębniona spółka PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Oddziały spółki zlokalizowane są w Poznaniu oraz Bydgoszczy, ale działalność spółki na tą chwilę obejmuje teren województwa wielkopolskiego, kujawsko-pomorskiego oraz dolnośląskiego. W roku 2017 spółka realizowała projekty w budownictwie przemysłowym. Spółka ta w 2017 roku była w okresie kształtowania swoich struktur, co wpływa negatywnie na jej wynik finansowy. Pomimo tego od początku roku 2017 PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. uzyskała przychody w wysokości ponad 27 mln PLN netto, w tym około 20 mln PLN od klientów spoza Grupy. W 2018 roku Grupa planuje swój dalszy rozwój i umocnienie swojej pozycji na rynkach lokalnych w obszarze swojej działalności. Na chwilę obecną Grupa posiada podpisane kontrakty na realizację inwestycji w 2018 o łącznej wartości ponad 90 mln PLN netto.

HOTELARSTWO

Przychody netto ze sprzedaży w segmencie hotelarstwo za okres styczeń – grudzień 2017 roku wyniosły łącznie 44,4 mln PLN i w całości zostały zrealizowane w spółkach FOCUS Hotels S.A., FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. oraz FOOD2GO Sp. z o.o.

Przychody netto ze sprzedaży w tym segmencie w analogicznym okresie 2016 roku wyniosły łącznie 34,3 mln PLN, co oznacza wzrost o 10,1 mln PLN vs. 2016 rok (+29,4%). Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim dwoma czynnikami:

- pełen rok działalności hotelu Focus PREMIUM Gdańsk, który został otwarty w czerwcu 2016 roku,
- przejęcie od kwietnia 2017 roku czterogwiazdkowego obiektu Focus PREMIUM Pod Orłem w Bydgoszczy.

Powyższe dane dotyczą ośmiu hoteli działających pod marką FOCUS Hotels zlokalizowanych w Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Szczecinie, Chorzowie oraz Inowrocławiu o łącznej liczbie 726 pokoi. FOCUS Hotels to obiekty nakierunkowane na kompleksową obsługę osób podróżujących w celach biznesowych, jak i turystycznych, wyróżniające się bardzo dobrą relacją jakości do ceny.

Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych wskaźników branżowych dla hoteli.

ROK	2017	2016	vs. 2016
OCC%	63,67%	63,44%	+0,2%
ADR	167,90 PLN	155,26 PLN	+12,6 PLN
RevPAR	106,90 PLN	98,50 PLN	+8,4 PLN

Sukcesy oraz perspektywy segmentu hotelarskiego

Celem strategicznym FOCUS Hotels S.A. jest konsekwentne powiększanie sieci poprzez pozyskiwanie w skali roku od dwóch do czterech nowych obiektów hotelowych. W obszarze zainteresowania spółki nadal pozostają największe miasta Polski – Warszawa, Wrocław, Kraków, a także miasta mniejsze, mające powyżej 100 tysięcy mieszkańców, takie jak Rzeszów i Toruń. Równoległe do ekspansji w kraju prowadzone są działania mające na celu zaistnienie sieci poza granicami kraju – na rynkach rumuńskim, węgierskim, słowackim i czeskim. Z początkiem września 2017 roku spółka otworzyła swoje biuro w Bukareszcie, którego zadaniem jest rozwój sieci hotelowej w Rumunii poprzez zakup oraz dzierżawę hoteli. W listopadzie 2017 roku zakończył się proces inkorporacji rumuńskiej spółki zależnej wobec FOCUS Hotels S.A., w ramach której będą prowadzone działania mające na celu pozyskanie projektów hotelowych w Rumunii.

W kwietniu 2018 roku do sieci został włączony 4 gwiazdkowy hotel FOCUS w Sopocie, oferujący 70 pokoi hotelowych.

Aktualnie trwają dalsze prace budowlane oraz wykończeniowe prowadzone przez właścicieli budynków hotelowych związane z zaplanowanymi na lata 2018-2019 otwarciem hoteli Focus w Poznaniu – otwarcie we wrześniu 2018 roku oraz Lublinie – otwarcie w marcu 2019 roku.

Plany FOCUS Hotels S.A. przewidują również zamknięcie hotelu na ul. Modrzewiowej w Bydgoszczy (dwie gwiazdki, 36 pokoi) i jednoczesne otwarcie 3-gwiazdkowego hotelu w atrakcyjnej lokalizacji w ramach posiadanej nieruchomości na ul. Bernardyńskiej (trzy gwiazdki, ok. 100 pokoi), a także rozbudowę hotelu w Łodzi do 150 pokoi z jednoczesnym podwyższeniem standardu do 4 gwiazdek.

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

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

Perspektywy segmentu najmu nieruchomości

Zwiększenie przychodów z najmu aktywów Grupa widzi poprzez realizację inwestycji własnej – IMMOBILE K3 w Bydgoszczy na Placu Kościeleckich, gdzie przewiduje się możliwość komercjalizacji ok. 8.800 m² biurowo-handlowo-usługowej. Inwestycja jest w trakcie realizacji, obecnie wykonywane są prace elewacyjne, a także rozprawianie instalacji wewnątrz obiektu. Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2018 roku.

Kolejnymi planowanymi inwestycjami zwiększającymi przychód z tytułu najmu będą powierzchnie biurowo-handlowo-usługowe realizowane w ramach osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Przewiduje się udostępnienie około 43 tys. metrów GLA. Powierzchnia ta będzie systematycznie uwalniana począwszy od 2018 roku.

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

KONSULTING BUDOWLANY I DEVELOPING

Przychody segmentu konsultingu budowlanego i developingu w 2017 roku były realizowane w spółkach: CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (CDI KB), CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. (CDI ZN), CDI Nieruchomości Sp. z o.o. (CDI N), CDI 1 Sp. z o.o., CDI 2 Sp. z o.o., CDI 3 Sp. z o.o. oraz CDI 4 Sp. z o.o.

CDI KB w 2017 roku prowadziło w trybie ciągłym jednocześnie kilkanaście projektów pełniąc funkcję Inspektora Nadzoru, Inżyniera Kontraktu lub Inwestora Zastępczego. Inne świadczone usługi to:

- Roboty budowlane,
- Przeglądy techniczne,
- i inne.

Grupa kładzie coraz większy nacisk na wykorzystanie potencjału w Spółce CDI Konsultanci Budowlani na potrzeby własnych realizacji deweloperskich i wsparcia innych segmentów Grupy przy jednoczesnym odchodzeniu od pozyskiwania zleceń spoza Grupy Kapitałowej.

W listopadzie 2017 roku została wydzielona z CDI KB do spółki CDI 6 Sp. z o.o. zorganizowana część przedsiębiorstwa obejmująca działalność oddziału warszawskiego CDI, a następnie spółka została sprzedana osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową. CDI 6 Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Konsultanci Budowlani Warszawa Sp. z o.o.

W styczniu 2018 roku została wydzielona z CDI KB do spółki CDI 5 Sp. z o.o. zorganizowana część przedsiębiorstwa obejmująca działalność oddziału poznańskiego CDI, a następnie spółka została sprzedana osobom fizycznym niepowiązanym z Grupą Kapitałową. CDI 5 Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Konsultanci Budowlani Poznań Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa IMMOBILE prowadzi obecnie dwie własne inwestycje – budowę osiedla Platanowy Park oraz budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3, a w fazie przygotowawczej jest realizacja inwestycji mieszkaniowej w bydgoskiej dzielnicy Fordon.

Osiedle Platanowy Park

Inwestycja na niemal 10 hektarowym terenie, podzielona na 8 etapów mieszkaniowych, które będą realizowane w okresie około 9-letnim, przede wszystkim ze względu na chłonność bydgoskiego rynku mieszkaniowego. Zakłada się oddawanie corocznie do użytku około 150 mieszkań z ogólnej liczby ok. 1 250 mieszkań (ok. 72 tys. m² PUM). W planach inwestycyjnych jest także wybudowanie ok. 43 tys. m² powierzchni komercyjnej – biurowej i handlowo-usługowej. Szacowana wartość projektu to ok. 750 mln PLN.

W grudniu 2015 roku spółka celowa CDI 1 Sp. z o.o. oddała do użytkowania Etap „0” Platanowego Parku, w którym wybudowano 144 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6.684 m², 156 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Inwestycja została sprzedana w 95% i wygenerowała przychód na poziomie 34,1 mln PLN netto.

W styczniu 2018 roku spółka celowa CDI 3 Sp. z o.o. oddała do użytkowania etap „1” Platanowego Parku, w którym wybudowano 148 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 8.400 m², 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1050 m² oraz 163 miejsca postojowe w dwóch poziomach garaży. Inwestycja jest w trakcie

sprzedaży, obecnie sprzedano produkty o wartości za 32,3 mln PLN netto co stanowi 62% oczekiwanego przychodu.

W marcu 2018 roku spółka celowa CDI 4 Sp. z o.o. rozpoczęła budowę etapu „2”, w którym wybudowanych zostanie 195 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 11.237 m², 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 220 m² oraz 217 miejsc postojowych w hali garażowej. Planowane zakończenie inwestycji przewidziane jest pod koniec 2020 roku. Oczekiwany przychód z inwestycji to 73,7 mln PLN netto.

Aktualnie prowadzone są prace projektowe nad etapem „3” Platanowego Parku. Pod koniec 2018 roku spółka zamierza uzyskać pozwolenie na budowę tego etapu. W ramach inwestycji projektowane są mieszkania i lokale usługowe o łącznej powierzchni 14.515 m². W budynku przewidziano garaż podziemny na 200 miejsc postojowych.

Osiedle mieszkaniowe w Fordonie

Grupa podjęła decyzję w sprawie budowy osiedla mieszkaniowego w Fordonie. Inwestycja będzie zlokalizowana na 5 hektarowej działce przy ul. Strzeleckiego. W ramach zadania przewidziano realizację 13 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie ok. 600 mieszkań. Aktualnie oczekujemy na pozwolenie na budowę dla trzech budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 108 mieszkań i 36 garaży wbudowanych w budynki.

W najbliższych planach Grupy, po zrealizowaniu inwestycji hotelowej przy ul. Bernardyńskiej, jest również zmiana przeznaczenia nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Modrzewiowej z funkcji hotelowej na mieszkaniową.

IMMOBILE K3

IMMOBILE K3 będzie to 5-kondygnacyjny, nowoczesny biurowiec klasy A z 2-piętrowym parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Bydgoszczy przy ul. Plac Kościeleckich 3 (zaledwie 100 m od Starego Rynku).

CDF Architekci Projektując biurowiec IMMOBILE K3 brało pod uwagę zarówno jego funkcjonalność, ale również o historię tego miejsca.

Inwestycję rozpoczęto w marcu 2015 roku a jej zakończenie przewidziane jest na III kwartał 2018 r. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne i 5 kondygnacji naziemnych, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12,5 tys. m² (w tym całkowita powierzchnia najmu GLA prawie 8,8 tys. m²). Docelowa wartość tej inwestycji to ok. 67,1 mln PLN.

Na dzień dzisiejszy podpisane umowy najmu opiewają na 25 % powierzchni najmu. Zaawansowane rozmowy negocjacyjne są prowadzone w odniesieniu do kolejnych 50 % powierzchni najmu. Przewidywanymi najemcami będą firmy z branży finansowej, ubezpieczeniowej, IT oraz sektora usług wspólnych.

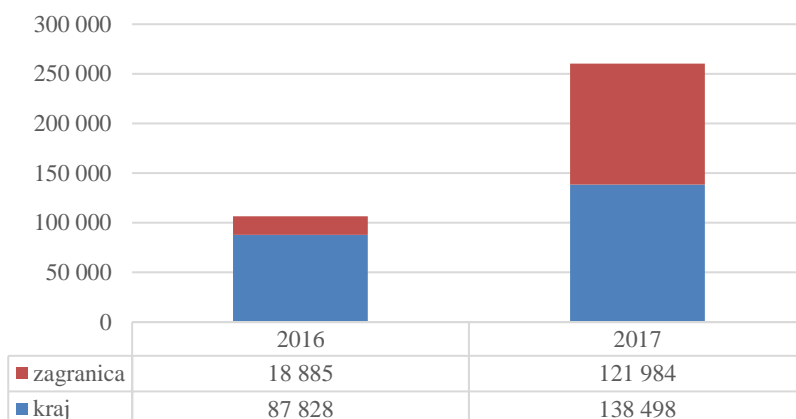
W częściach parterowych przewidziano miejsce dla banków, restauracji oraz gabinetów medycznych.

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

SPRZEDAŻ KRAJOWA I EKSPORT

Przychody GK IMMOBILE z podziałem na sprzedaż krajową i eksport.

Wartość sprzedaży w GK IMMOBILE w latach 2016 i 2017



Na ogólny wzrost przychodów Grupy w roku 2017 wynoszący ok. 153,8 mln PLN wpływ miał wzrost zarówno przychodów krajowych jak i zagranicznych.

Sprzedaż eksportowa w 2017 roku była realizowana wyłącznie w segmencie przemysłowym.

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

Obroty z żadnym z odbiorców nie przekroczyły w 2017 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Zakup materiałów ma istotne znaczenie w działalności przemysłowej (elementy stalowe, w tym blachy, odlewy i odkuwki oraz materiały spawalnicze i gazy techniczne, siłowniki hydrauliczne i automatyka przemysłowa), działalności deweloperskiej – zakup materiałów budowlanych i hotelarstwie (środki spożywcze).

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

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

- usługi jak spawanie, montaż, obróbka mechaniczna, transport czy specjalistyczne pomiary i certyfikacje w segmencie przemysłowym,
- sprzętanie, usługi związane z systemami rezerwacyjnymi, usługi remontowe i konserwacyjne oraz IT w hotelarstwie,
- usługi firm wykonawczych w budownictwie.

Obroty z żadnym z dostawców materiałów i usług nie przekroczyły w 2017 roku 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w skali Świata i Polski.

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

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

Ryzyko związane z zarządzaniem i reorganizacją jednostek zależnych

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

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

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

Ryzyko zmian kursu walut

Ryzyko kursowe obserwowane jest głównie w segmencie przemysłowym i w mniejszym stopniu w hotelarstwie, Grupa przeciwdziała ryzyku kursowemu poprzez zawieranie kontraktów walutowych typu forward. Znaczące dla konkurencyjności Grupy może mieć długotrwałe umocnienie złotówki, znacznie ją osłabiając, w szczególności, iż znaczna część przychodów ze sprzedaży systemów przeładunkowych dokonywana jest poza granicami Polski.

Zmiany kursów walut wobec PLN wpływają również na poziom należności i zobowiązań finansowych, w tym kosztów i wyceny kredytów, leasingów i innych zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych.

Po dokonaniem w styczniu 2018 roku przewalutowaniu kredytu w CHF, którego saldo na dzień 31.12.2017 roku wynosiło 773,8 tys. CHF nie występuje już w Grupie bezpośrednie ryzyko walutowe związane z tą walutą.

Ryzyko zatorów płatniczych i bankructwa odbiorców Grupy

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

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

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

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

Zakup surowców stanowiło ok. 50% kosztów rodzajowych w działalności w sektorze przemysłowym co powoduje duże potencjalne ryzyko niekorzystnych zmian w kształtowaniu się cen podstawowych surowców, a w szczególności stali, na wyniki finansowe także całej Grupy. Potencjalne ryzyka zmiany cen podstawowych materiałów dotyczą także działalności developerskiej i budownictwa przemysłowego, w szczególności w przypadku gwałtownego zwiększenia inwestycji i związanego z tym popytu na materiały.

Należy zauważyć, iż wpływ zmian cen surowców w podobny sposób wpływa także na inne podmioty w tym segmencie.

Ryzyko wzrostu rynkowych stóp procentowych

Z uwagi na znaczne kwotowo zaciągnięte przez podmioty GK IMMOBILE długoterminowe kredyty bankowe zwiększa się ryzyko ponoszenia dodatkowych kosztów finansowych w przypadku wzrostu w Polsce stóp procentowych. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności w przypadku odwrócenia się sytuacji makroekonomicznej i silnego ożywienia gospodarczego, czemu towarzyszy zazwyczaj wzrost inflacji i silniejsza presja na RPP. Ryzyko to jest w znacznej części zniwelowane poprzez zawarte w Grupie kontrakty terminowe na stopę procentową IRS. Zabezpieczonych jest ok. 50% wartości kredytów długoterminowych Grupy.

3. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

3.1. Deklaracja ładu korporacyjnego

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

W roku 2017 Spółka odstąpiła od stosowania następujących Rekomendacji i Zasad zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”:

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 4 Rekomendacji: III.R.1., IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2. oraz 23 Zasady szczegółowe: I.Z.1.3., I.Z.1.10., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., I.Z.2., II.Z.1., II.Z.2., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., III.Z.6., IV.Z.2., IV.Z.3., IV.Z.9., IV.Z.12., IV.Z.16., V.Z.6., VI.Z.1., VI.Z.2., VI.Z.4. Równocześnie Spółki nie dotyczą następujące Rekomendacje: I.R.2., IV.R.3. i VI.R.3.

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Zasady szczegółowe

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

Komentarz Spółki: Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez Zarząd w sposób kolegialny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Z uwagi na szeroki wachlarz odpowiedzialności każdego z członków Zarządu, zarówno w całej Grupie

Kapitałowej, jak i w ramach poszczególnych spółek z Grupy, nie jest możliwe jednoznaczne określenie i przypisanie do danego członka Zarządu odrębnych zadań i odpowiedzialności.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacje

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

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

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasady szczegółowe

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

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

VI. Wynagrodzenia

Rekomendacje

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

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

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

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

Zasady szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

W roku 2017 księgi rachunkowe spółek z Grupy prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowych (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowe przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

W 2017 roku został w Spółce powołany Komitet Audytu, którego rolą jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

3.3. Akcjonariat Spółki

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

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

Spółka informuje, iż w okresie od 01.01.2018 r. do dnia publikacji raportu rocznego tj. do dnia 24.04.2018 r. do Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nie wpłynęły żadne zawiadomienia nie uwzględnione w powyższej tabeli, powodujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

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

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

3.5. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do obowiązków Zarządu należy w szczególności:

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

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

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

- 1) upoważnienie zostało udzielone na okres do dnia 30.06.2020 roku,
- 2) uchwałą Zarządu ustalająca cenę emisyjną akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga jednogłośnie zgody Rady Nadzorczej,
- 3) akcje wyemitowane w ramach kapitału docelowego mogą zostać objęte zarówno w zamian za wkład pieniężny jak i niepieniężny, przy czym wydanie akcji w zamian za wkład niepieniężny wymaga jednogłośnie zgody Rady Nadzorczej,
- 4) za jednogłośnie zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy Spółki, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przy podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego,
- 5) podwyższenie kapitału zakładowego w ramach upoważnienia nie może nastąpić ze środków własnych Spółki,
- 6) Zarząd nie może wydawać akcji uprzywilejowanych lub przyznawać akcjonariuszowi osobistych uprawnień, o których mowa w art. 354 k.s.h.,
- 7) uchwałą Zarządu podjęta w granicach statutowego upoważnienia zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego,
- 8) w przypadku podwyższenia kapitału z pozbawieniem akcjonariuszy prawa poboru, cena emisyjna akcji nie może być ustalona poniżej wartości księgowej przypadającej na jedną akcję, która została podana w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym raporcie okresowym kwartalnym lub półrocznym dla danych skonsolidowanych za okres bezpośrednio poprzedzający datę emisji.

3.8. Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowymi prawami akcjonariuszy Spółki są:

- prawa majątkowe: prawo do dywidendy, prawo poboru akcji, prawo do kwoty likwidacyjnej,

- prawa korporacyjne: prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo głosu, prawo do informacji, prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, prawo do oceny działalności Członków organów Spółki.

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

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

Zarząd

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

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

Od 01.01.2017 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie zmieniał się.

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017 r. przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał.

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

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

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

Komitet Audytu

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

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

1. Rolą Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej (w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości) i współpraca z biegłymi rewidentami Spółki, Zarządem, audytorem wewnętrznym oraz innym zaangażowanymi stronami, w zakresie:
 - 1) właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej grupie kapitałowej,
 - 2) skuteczności funkcjonowania kontroli wewnętrznej w Spółce,
 - 3) właściwego funkcjonowania systemów identyfikacji i zarządzania ryzykiem,
 - 4) zapewnienia niezależności wewnętrznych i zewnętrznych audytorów,
 - 5) monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązаными,
 - 6) monitorowania działań kierownictwa w odpowiedzi na rekomendacje audytora wewnętrznego i biegłego rewidenta.
2. Do zadań Komitetu Audytu należy, poza obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa, należy w szczególności:
 - 1) monitorowanie:
 - a) procesu sprawozdawczości finansowej,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
 - 2) kontrolowanie i monitorowanie pracy, w tym niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
 - 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania i jego przebiegu;
 - 4) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
 - 5) opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską usług dodatkowych, które nie są badaniem;
 - 6) zatwierdzanie usług świadczonych przez audytora;
 - 7) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich (o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia 537/2014), zgodnie z przyjętymi politykami wyboru;
 - 8) monitorowanie rzetelności informacji finansowych przedstawianych przez Spółkę (polityki rachunkowości, standardy raportowania finansowego, kryteria konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki w grupie kapitałowej);
 - 9) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce;
 - 10) przegląd systemu kontroli wewnętrznej, w tym mechanizmów kontroli: finansowej, operacyjnej, zgodności z obowiązującymi przepisami, oceny ryzyka;
 - 11) analiza raportów i spostrzeżeń audytora wewnętrznego Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia, łącznie z badaniem stopnia niezależności audytora wewnętrznego oraz opiniowaniem

- zamiarów zarządu w sprawie zatrudnienia i zwolnienia osoby kierującej komórką odpowiedzialną za audyt wewnętrzny;
- 12) ocena (raz w roku) i bieżące monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance pod kątem zapewnienia, że główne ryzyka (w tym związane z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa i regulacji) są prawidłowo identyfikowane, zarządzane i ujawniane;
 - 13) ocena adekwatności prowadzonych przez Zarząd systemów identyfikacji, monitorowania i zmniejszania zagrożeń dla działalności Spółki;
 - 14) ocena dostosowania Spółki do spostrzeżeń, stanowisk i decyzji, kierowanych do Spółki ze strony Komisji Nadzoru Finansowego bądź innych podmiotów, które prowadzą nadzór nad działalnością prowadzoną przez Spółkę.
3. Rada Nadzorcza może powierzyć Komitetowi Audytu wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania innych, niż określone w ust. 1 i 2, czynności nadzorczych.

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

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

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

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

W styczniu 2018 roku Spółka zależna PROJPRZEM MAKRUM S.A. wprowadziła Kodeks Etyczny, którego celem jest reagowanie na potrzeby i oczekiwania społeczne interesariuszy Spółki. W kodeksie tym zostały określone zasady dotyczące zachowań z zakresu:

1. Standardu Pracy
2. Etyki
3. Środowiska
4. Bezpieczeństwa i Higieny Pracy
5. Produktów i Usług

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

Spółka nie posiada określonych dokładnych procedur należytej staranności.

W ramach wskazanego w pkt 3.12 Kodeksu Etyki spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. nie zostały określone procedury należytej staranności, wskazane zostały jedynie działania w określonych powyżej obszarach, do których przestrzegania lub eliminacji Spółka się zobowiązuje.

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

Informacje o toczących się postępowaniach zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 33 Sprawy sądowe.

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

5.1. Umowy znaczące zawarte przez spółki Grupy Kapitałowej w 2017 roku

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

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

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

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

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

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

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować na w/w Nieruchomości Hotel w standardzie 4 gwiazdek, z co najmniej 75 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do

używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat licząc od daty protokolarnego przekazania Hotelu.

Ustalony czynsz dzierżawy w całym okresie obowiązywania Umowy, tj. 15 lat, wyniesie ok. 23 mln PLN. Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy do dnia 30.09.2018 r.

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

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

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

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

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

W dniu 01.12.2017 roku nastąpiło połączenie Spółki PROJPRZEM MAKRUM SA (występującej wcześniej pod firmą PROJPRZEM SA „Spółka Przejmująca”) z Makrum Project Management Sp. z o.o. („spółka Przejmowana”) Dokonało się ono stosownie do treści art. 492 § 1 ust 1 ksh w związku z art. 516 § 6 ksh poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, wobec tego, że Spółka Przejmująca posiadała 100% udziałów w Spółce Przejmowanej.

- W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowy zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (PHM), na podstawie, której Grupa nabyła 100% udziałów w PHM za łączną cenę 2,4 mln PLN netto. PHM jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę o powierzchni 0,2285 ha, na której PHM prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej "Nieruchomość").

Także w dniu 31.03.2017 r. Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi pozostałymi Współwłaścicielami Nieruchomości. na podstawie, której Grupa nabyła te udziały w Nieruchomości za cenę 14,1 mln PLN netto. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w PHM i Nieruchomości, Grupa została właścicielem całej Nieruchomości.

Zgodnie z powyższymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w PHM przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

- W dniu 04.04.2017 r. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (dalej Wykonawca) zawarła umowę z Grupą Azoty Zakłady Chemiczne „POLICE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach (dalej Zamawiający), na podstawie której Wykonawca zobowiązał się wykonać na rzecz Zamawiającego,

w formule „pod klucz”, zadanie o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2”, w zamian za wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 7,1 mln PLN netto.

Pozostałe zapisy umowy nie odbiegają od standardowych zapisów w tego typu umowach.

- W dniu 13.04.2017 r. Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Woronicza Prestige PM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (dalej Wydierżawiający), umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Warszawie. Na podstawie Umowy Wydierżawiający zobowiązał się wybudować na nieruchomości przy ul. Woronicza w Warszawie, Hotel w standardzie 4 gwiazdek, z co najmniej 238 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat, licząc od daty protokolarnego przekazania Hotelu.

Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie 30 dni po upływie 24 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Hotelu, które Wydierżawiający uzyskał w dniu 21.03.2018 r.

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

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

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

Spółka zależna zaproponowała cenę sprzedaży akcji w wysokości 10,80 PLN. Termin rozpoczęcia przyjmowania ofert sprzedaży określono na 24.04.2017 r., a termin zakończenia przyjmowania ofert sprzedaży określono na dzień 10.05.2017 r.

Akcjonariusze złożyli zapisy na sprzedaż 980.118 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowiło 16.38% kapitału zakładowego PROJPRZEM MAKRUM S.A. i 13.72% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A.

Zgodnie z Ofertą z racji przekroczenia 723.000 ilości akcji zaoferowanych przez akcjonariuszy w ramach Oferty, spółka zależna poinformowała, iż nabędzie wszystkie akcje na które złożono zapisy na sprzedaż. Zgodnie z Ofertą przewidywany termin rozliczenia nabycia Akcji bez rozliczenia pieniężnego (wyłącznie transfer Akcji) przypadał na dzień 26.05.2017 r. Na dzień 12.05.2017 r., Spółka bezpośrednio oraz za pośrednictwem spółek zależnych posiadała 2.850.252 akcje Spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. stanowiących 47.64% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 2.850.252 głosów, co stanowiło 39.90% ogólnej liczby głosów. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji, Spółka posiadała bezpośrednio i pośrednio 3.830.370 akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A., co stanowi 64.02% udziału w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A., tj. 53.62% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A.

Spółka zależna dokonała zapłaty za akcje w ramach oferty sprzedaży (rozliczenie pieniężne) w IV kwartale 2017 roku.

- W dniu 28.04.2017 r. Focus Hotels S.A. zawarła ze spółką GOLDFINCH 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórnym (dalej Wydierżawiający) umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu umowy dzierżawy Hotelu w Poznaniu (dalej Umowa). Na podstawie Umowy Wydierżawiający zobowiązał się wybudować na nieruchomości przy ul. Serafitek w Poznaniu hotel z co najmniej 94 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 10 lat, licząc od daty pierwszego przychodu Dzierżawcy z działalności w Hotelu. Strony uzależniły czynsz od uzyskiwanych przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, tym samym Dzierżawca szacuje, że czynsz w 10-letnim okresie umowy wyniesie ok. 13,5 mln zł netto.

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

- W dniu 09.06.2017r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. (dalej Wykonawca) zawarła umowę z CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Zamawiający), na podstawie której

Wykonawca zobowiązał się wykonać na rzecz Zamawiającego, pakiet robót budowlanych dla inwestycji o nazwie: „Budowa budynku handlowo-usługowo-biurowego przy ulicach Magdzińskiego, Przy Zamczysku oraz ul. Plac Kościeleckich w Bydgoszczy” (dalej Przedmiot Umowy). Za prawidłowe wykonanie Przedmiotu Umowy, Wykonawca otrzyma od Zamawiającego wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 29.717.725,00 PLN netto, powiększone o należny podatek VAT.

Pozostałe zapisy umowy nie odbiegały od standardowych zapisów w tego typu umowach.

- W dniu 22.06.2017 r. Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o kredyt inwestycyjny, na podstawie której Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 10 mln PLN z terminem spłaty określonym na dzień 30.12.2019 r. Warunki finansowe tej umowy nie odbiegają od warunków w powszechnie obowiązujących tego typu umowach.

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu została ustanowiona na nieruchomościach PROJPRZEM MAKRUM S.A., opisanych w KW nr BY1B/00060014/6, KW nr BY1B/00061790/6, KW nr BY1B/00067130/4, KW nr BY1B/00181450/8, KW nr BY1B/00090474/7 oraz KW nr ZG1N/00019804/7, hipotekę umowną na rzecz Banku do kwoty 15 mln PLN.

- W dniu 22.06.2017 r. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła umowę o Multilinię z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, na podstawie której Bank zobowiązał się wobec Spółki do świadczenia usług kredytowych do wysokości Multilinii w kwocie 13.000.000,00 PLN z terminem spłaty określonym na dzień 21.06.2018 r.

W związku z zawarciem w/w umowy w celu zabezpieczenia roszczeń Banku, Spółka ustanowiła na nieruchomości przy ul. Kotomierskiej w Koronowie, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00060014/6 hipotekę umowną na rzecz Banku do kwoty 22,5 mln PLN.

- W dniu 23.06.2017 r. Spółka zawarła umowy sprzedaży akcji PROJPRZEM MAKRUM S.A. z siedzibą w Bydgoszczy, na podstawie których Spółka, nabyła od czterech osób fizycznych (dalej razem zwanych „Sprzedającymi”) 356.375 akcji imiennych serii A spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. stanowiących 5,95 % w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A. i 20,21 % w ogólnej liczbie głosów na jej Walnym Zgromadzeniu. Akcje imienne serii A, będące przedmiotem umowy w wyniku zawarcia powyższej umowy utraciły, zgodnie ze statutem PROJPRZEM MAKRUM S.A., posiadane uprzywilejowanie co do głosu na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. Zatem nabywane 356.375 sztuk akcji stanowi 5,95% w kapitale zakładowym PROJPRZEM MAKRUM S.A. i daje prawo do 5,95% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. przy uwzględnieniu nowej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM MAKRUM S.A. w wyniku realizacji powyższych umów. Spółka, w związku z realizacją powyższej umowy, złożyła w dniu 23.06.2017 r. do spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A. wniosek o wpis do księgi akcyjnej spółki PROJPRZEM MAKRUM S.A.

- W dniu 18.07.2017 r. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytów z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (dalej Bank), na podstawie której Bank udzielił CDI 2 Sp. z o.o.:

- kredytu budowlanego maksymalnie do kwoty 31.383 tys. PLN;
- kredytu obrotowego VAT maksymalnie do kwoty 4.000 tys. PLN oraz
- kredytu inwestycyjnego maksymalnie do kwoty równej zaangażowaniu w ramach kredytu budowlanego (jak zdefiniowano powyżej), na okres spłaty najpóźniej do dnia 30.07.2033 r.

Zawarcie umowy kredytów związane jest z aktualnie realizowaną inwestycją budowlaną polegającą na budowie budynku biurowo – handlowego *IMMOBILE K3* przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy. Spółka spełniła wszystkie warunki uruchomienia kredytu i pierwsza transza została uruchomiona w dniu 06.09.2017 roku.

- W dniu 29.08.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Nowej Soli, należącej do PROJPRZEM MAKRUM S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1,1 mln PLN.
- W dniu 19.09.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Zielonej Górze, należącej do PROJPRZEM MAKRUM S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1,9 mln PLN.
- W dniu 20.09.2017 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła w ramach konsorcjum umowę o generalne wykonawstwo w formule „zaprojektuj i wybuduj” ze spółką Starion Poland Sp. z o.o. (dalej Inwestor), której przedmiotem jest realizacja przez spółkę zależną w ramach konsorcjum na rzecz

Inwestora zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku hali produkcyjnej wraz z infrastrukturą techniczną w Biskupicach Podgórnym. W ramach konsorcjum spółka zależna jest Liderem. Za wykonanie przedmiotu umowy Inwestor dokona zapłaty wynagrodzenia w wysokości 28,4 mln PLN netto powiększone o należny podatek VAT, z czego 27,6 mln PLN to wynagrodzenie spółki zależnej zgodnie z umową konsorcjum.

- W dniu 29.09.2017 r. PROJPRZEM MAKRUM S.A. zawarła z Eggersmann Polska Sp. z o.o. przyrzeczoną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3,75 mln EUR netto, która została zapłacona w dniu 02.10.2017 r.
- W dniu 27.10.2017 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła w ramach konsorcjum umowę ze spółką Luvena S.A. (dalej Inwestor), której przedmiotem jest realizacja przez spółkę zależną w ramach konsorcjum na rzecz Inwestora zadania inwestycyjnego polegającego na budowie hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym w Luboniu. W ramach konsorcjum spółka zależna jest Liderem. Za wykonanie przedmiotu umowy Inwestor dokona zapłaty wynagrodzenia w wysokości łącznie 26,9 mln PLN netto powiększone o należny podatek VAT.
- W dniu 18.12.2017 r. Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. złożyła Zarządowi spółki pod firmą Zakład Budowy Maszyn „ZREMB-CHOJNICE” S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Chojnicach (dalej zwana także ZREMB), ofertę objęcia akcji nowej emisji, zgodnie z którą Spółka poinformowała, że jest zainteresowana objęciem (w wyniku nowej emisji akcji) 9.000.000 (dziewięć milionów) akcji na okaziciela w spółce Zakład Budowy Maszyn „ZREMB-CHOJNICE” S.A. w restrukturyzacji, po cenie emisyjnej 0,75 PLN (siedemdziesiąt pięć groszy) za jedną akcję, tj. o łącznej wartości emisji nowych akcji Spółki w wysokości 6,75 mln PLN. Warunkiem objęcia akcji było zbadanie, na koszt ZREMB, jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiednio ZREMB oraz jej Grupy Kapitałowej za rok obrachunkowy zakończony w dniu 31.12.2017 r. przez zaakceptowaną przez Spółkę firmę audytorską spośród następujących podmiotów: Deloitte, E&Y, KPMG, PwC (dalej także jako: „Wyznaczony Podmiot”), a także brak istotnych rozbieżności pomiędzy jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym odpowiednio ZREMB oraz jej Grupy Kapitałowej za rok obrachunkowy zakończony w dniu 31.12.2016 r., a sprawozdaniem z badania sporządzonym przez Wyznaczony Podmiot. Dodatkowym warunkiem oferty była rezygnacja z przeprowadzenia w najbliższym czasie jakichkolwiek nowych emisji akcji ZREMB (z wyjątkiem emisji akcji wynikającej z oferty Spółki). Jednocześnie Spółka poinformowała ZREMB, iż środki pieniężne uzyskane przez ZREMB z tytułu wniesienia wkładu przez Spółkę w zamian za objęte udziałowe papiery wartościowe mogłyby zostać przeznaczone również (z zachowaniem zasad ogólnych regulowania przez ZREMB jej wymagalnych wierzytelności) do zaspokojenia wierzycieli ZREMB. Oferta była aktualna do dnia 21.12.2017 r.

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

- W dniu 01.01.2018 r. wygasła umowa zobowiązująca do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Białymstoku z dnia 25.09.2015 r. z późn. zm. (dalej Umowa), zawarta przez FOCUS HOTELS S.A. ze spółką “ROGOWSKI DEVELOPMENT NOVA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BIS sp. k. z siedzibą w Białymstoku (Wydzierżawiający), na podstawie której Wydzierżawiający zobowiązał się do wybudowania i oddania do użytkowania na rzecz FOCUS HOTELS, Hotelu z co najmniej 120 pokojami na Nieruchomości objętej księgami wieczystymi KW BI1B/00085747/5, KW BI1B/00098621/0 oraz KW BI1B/00064555/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Białymstoku.
Zgodnie z Umową, Strony były zobowiązane do jej realizacji pod następującymi warunkami zawieszającymi:
 - a) Wydzierżawiający nabędzie Nieruchomość;
 - b) Wydzierżawiający uzyska uzgodnienia konserwatora zabytków, a następnie ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które pozwolą na realizację budynku oraz znajdującego się w nim Hotelu zgodnie z wstępną koncepcją projektową stanowiącą załącznik nr 4 oraz zgodnie z Dokumentacją projektową;

- c) Strony uzgodnią Dokumentację projektową w trybie określonym w Umowie;
- d) uzgodnienia przez Wydierżawiającego warunków umowy z projektantem nabycia majątkowych praw autorskich Dokumentacji projektowej Hotelu;

przy czym opisane w pkt a)-d) warunki winny się spełnić w terminie do dnia 31.12.2017 r., zaś w razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu, Umowa wygasa. Do dnia 03.01.2018 r. do FOCUS HOTELS nie wpłynęła żadna informacja, która by potwierdzała spełnienie wszystkich wyżej wymienionych warunków, zatem Umowa wygasła.

Fakt wygaśnięcia Umowy nie ma żadnych konsekwencji finansowych dla FOCUS HOTELS i Grupy.

- W dniu 15.02.2018 r. PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze spółką Shapers' Polska Sp. z o.o. (dalej Inwestor), której przedmiotem jest realizacja przez spółkę zależną na rzecz Inwestora zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i przebudowie zabudowy produkcyjno-magazynowo-biurowo-socjalnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania jej części dla nieruchomości w Bydgoszczy. Za wykonanie przedmiotu umowy spółce zależnej należne będzie wynagrodzenia w wysokości 11,3 mln PLN netto powiększone o należny podatek VAT.

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

6.1. Podmioty organizacyjnie lub kapitałowo powiązane z Grupą Kapitałową Emitenta

- Rafał Maria Jerzy – akcjonariusz Spółki, od 06.09.2007 r. Prezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Sławomir Ireneusz Winiecki – akcjonariusz Spółki, od 10.05.2011 r. Wiceprezes Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Fortuna – akcjonariusz Spółki, od 23.05.2015 r. Członek Zarządu GK IMMOBILE S.A.,
- Piotr Kamiński – akcjonariusz Spółki, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Elżbieta Jerzy – akcjonariusz Spółki, Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Mirosław Babiaczyk – akcjonariusz Spółki, Członek Rady Nadzorczej,
- MJT Stajnia Marcelowo Sp. z o.o. – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Udziałowiec – Rafał Maria Jerzy (100% udziałów w kapitale zakładowym),
- Heilbronn Pressen GmbH – 100 % udziałów, w dniu 01.09.2010 r. ogłoszono upadłość Spółki, postępowanie upadłościowe jest w toku,
- GKI Development GmbH – Berlin (10719), Uhlandstraße 158, Niemcy (spółka w organizacji, 100% udziałów w kapitale zakładowym ma GK IMMOBILE S.A.),
- Fundacja RUMAK – Bydgoszcz (85-719), ul. Fordońska 40, Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. jest jedynym Fundatorem.

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

Główną inwestycją kapitałową dokonaną w 2017 roku było zwiększanie udziału w kapitale akcyjnym PROJPRZEM MAKRUM S.A., którą opisano w pkt 1.2. niniejszego sprawozdania.

W roku 2017 Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. dokonała szeregu inwestycji w Spółki zależne (opisane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 2 Skład Grupy).

Spółki Grupy okresowo zawierają lokaty bankowe na warunkach rynkowych.

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

Spółki Grupy nie były stronami tego typu transakcji.

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

W 2017 roku Spółki Grupy nie wypowiedziały, ani nie otrzymały wypowiedzeń żadnych umów kredytowych i pożyczek.

Spółki Grupy w 2017 roku otrzymywały pożyczki wyłącznie od podmiotów zależnych.

PODPISANE W 2017 ROKU UMOWY ORAZ ANEKSY DO UMÓW KREDYTÓW SPÓŁEK NALEŻĄCYCH DO GRUPY KAPITAŁOWEJ IMMOBILE							
Spółka	Bank	Produkt	Data zawarcia umowy/aneksu do umowy	Termin wymagalności	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie
GK IMMOBILE S.A.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-06-22 2017-08-28	2019-12-30	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2017-04-06 2017-05-29 2017-06-20 2017-09-14	2018-06-29	5 000	PLN EUR	WIBOR O/N + marża EURIBOR O/N + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-09-14	2018-05-18	1 600	PLN	WIBOR 1M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Linia na gwarancje	2017-04-06 2017-05-29 2017-06-20	2018-06-29	10 000	PLN	-
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	mBank S.A.	Limit na transakcje pochodne	2017-05-29 2017-06-20	2018-06-29	2 200	PLN	-
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	BZ WBK S.A.	Multilinia	2017-06-22	2018-06-21	13 000	PLN EUR	WIBOR 1M + marża EURIBOR 1M + marża
PROJPRZEM MAKRUM S.A.	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy*	2017-02-23 2017-06-02 2017-10-17	2018-05-11	12 000	PLN	WIBOR 1M + marża
PROMSTAHL GmbH	Commerzbank	Kredyt w rachunku bieżącym	2017-07-28	nieokreślony	300	EUR	zmiennie
PROMSTAHL GmbH	Commerzbank	Linia na gwarancje	2017-07-28	nieokreślony	700	EUR	-
CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2017-11-22	2018-11-23	1 000	PLN	WIBOR O/N + marża
CDI 2 Sp. z o.o.	BGK	Kredyty	2017-07-18	2033-06-30	35 383	PLN	WIBOR 1M + marża

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

FOCUS Hotels S.A.	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym**	2017-12-18	2018-01-31	2 000	PLN	WIBOR 1M + marża
ARONN Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-04-10	2026-10-31	15 000	PLN	WIBOR 1M + marża
BINKIE Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-03-14 2017-04-10	2024-05-31	2 337	PLN	WIBOR 1M + marża
CARNAVAL Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-03-14 2017-04-10	2026-01-31	22 798	PLN	WIBOR 1M + marża
CRISMO Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-03-14 2017-04-10	2023-12-31	14 268	PLN	WIBOR 1M + marża
KUCHET Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-03-14	2027-02-28	11 550	PLN	WIBOR 1M + marża
CEZARO Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	2017-01-31	2026-02-27	10 800	PLN	WIBOR 1M + marża

*Umowa kredytowa podpisana przez MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w 2015 roku.

** W dniu 08.01.2018 r. podpisano aneks do umowy wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2018 r. oraz podwyższający kredyt w rachunku do 3,0 mln PLN.

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

Spółki Grupy w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku udzielały pożyczki wyłącznie do podmiotów zależnych.

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

Udzielone i otrzymane poręczenia w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku

Poręczyciel	Dłużnik	Beneficjent	Wartość poręczenia (w tys. PLN)	Ważność poręczenia
CDI KB	MODULO Parking	BP Europa SE	35	2019-06-30
GKI SA	PJP MKM	mLeasing Sp. z o.o.	2 538	2018-10-31
PJP MKM	Promstahl PL	BP Europa SE	35	2019-06-30
PJP MKM	PJP Bud	BP Europa SE	35	2019-06-30
FH	KUCHET	BZ WBK	17 325	2032-02-28
FH1	KUCHET	BZ WBK	17 325	2032-02-28
PJP MKM	PJP Bud	Konsorcjum Stali S.A.	440	2019-05-18
PJP MKM	GKI SA	BZ WBK	4 000	2024-12-30
FH	GKI SA	BZ WBK	15 000	2024-12-30
PJP MKM	PJP Bud	Thomas Beton Sp. z o.o.	255	2017-12-31
PJP MKM	PJP Bud	Materiały Budowlane "Realbud" Sp.z o.o.	200	2017-12-31
GKI SA	CDI 2	BGK	60 574	2036-07-30
PJP MKM	CDI 2	BGK	4 000	2022-06-30
PJP MKM	PJP Bud	Starion Poland Sp. z o.o.	2 840	2018-05-31
PJP MKM	PJP Bud	Materiały Budowlane "Realbud" Sp.z o.o.	100	2019-07-31
PJP MKM	PJP Bud	SIG Sp. z o.o.	400	2018-12-31
PJP MKM	PJP Bud	BETARD Sp. z o.o.	500	2018-02-28
PJP MKM	PJP Bud	Pruszyński Sp. z o.o.	700	2018-04-21

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej IMMOBILE
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

PJP MKM	PJP Bud	ABUS Crane Systems Polska Sp. z o.o.	412	2018-08-30
PJP MKM	PJP Bud	Lafarge Cement S.A.	150	2018-06-30
PJP MKM	PJP Bud	RUUKKI POLSKA Sp. z o.o.	134	2018-05-30
PJP MKM	PJP Bud	ASSA ABLOY MERCOR DOORS Sp. z o.o.	70	2018-07-30
PJP MKM	PJP Bud	JET GRUPA POLSKA Sp. z o.o.	229	2018-05-30
GKI SA	FH	ENEA SA	200	2019-03-31
GKI SA	FH1	ENEA SA	50	2019-03-31

Spółki Grupy nie udzielały ani nie otrzymały poręczeń w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej IMMOBILE.

Udzielone gwarancje w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku

Data wystawienia	Gwarant	Dłużnik	Rodzaj zobowiązania	Aktualna wartość zobowiązania w walucie (tys.)	Waluta	Termin ważności
2017-02-17	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania	3	EUR	2020-02-28
2017-03-13	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	70	PLN	2020-03-31
2017-05-02	mBank SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	825	EUR	bezterminowo
2017-05-15	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	80	PLN	2018-02-08
2017-05-16	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	710	PLN	2018-02-09
2017-05-24	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja zapłaty	225	EUR	2017-08-22
2017-06-29	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja zapłaty	87	EUR	2017-11-27
2017-07-05	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	131	PLN	2017-09-04
2017-07-10	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	22	PLN	2020-10-13
2017-07-12	PKO BP SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	21	PLN	2020-10-25
2017-08-24	mBank SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	210	PLN	2018-02-01
2017-08-24	mBank SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	210	PLN	2018-03-05
2017-08-24	mBank SA	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania umowy	134	PLN	2017-11-08
2017-09-12	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja zwrotu zaliczki	150	PLN	2018-04-30
2017-09-12	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	50	PLN	2020-09-06
2017-09-20	mBank SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	93	EUR	2018-04-20
2017-09-20	mBank SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	5	EUR	2018-04-20
2017-10-26	mBank SA	PJP MKM	gwarancja należytego wykonania umowy	3	PLN	2018-05-30
2017-10-30	mBank SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	3 493	PLN	2018-05-30
2017-11-07	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja zwrotu zaliczki	221	PLN	2018-02-06
2017-11-07	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	48	PLN	2020-10-23
2017-11-07	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja zwrotu zaliczki	289	PLN	2018-02-06
2017-11-07	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	63	PLN	2020-10-23
2017-11-08	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja zwrotu zaliczki	609	PLN	2018-07-02
2017-11-08	BZ WBK SA	MODULO Parking	gwarancja dobrego wykonania kontraktu	305	PLN	2020-11-07
2017-12-05	mBank SA	PJP MKM	gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	68	PLN	2020-10-30
2017-12-21	BZ WBK SA	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	2 170	PLN	2018-04-30
od 2017-03-30 do 2017-09-27	Commerzbank	PROMStahl GmbH	gwarancje	166	EUR	bezterminowe

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej *IMMOBILE*
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(w tysiącach PLN)

od 2017-03-02 do 2017-12-15	Axa	PROMStahl GmbH	gwarancje	125	EUR	bezterminowe
od 2017-01-06 do 2017-11-28	VHV	PROMStahl GmbH	gwarancje	52	EUR	bezterminowe

Beneficjentami wszystkich udzielonych gwarancji są podmioty niepowiązane z Grupą Kapitałową.

Otrzymane gwarancje w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku

Data wystawienia	Gwarant	Beneficjent	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia w tys.	Waluta	Data ważności
2017-04-21	PZU S.A.	PJP MKM	gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek	21	PLN	2019-11-01
2017-06-21	mBank S.A.	PJP MKM	gwarancja zwrotu zaliczki	24	EUR	2017-10-27
2017-11-30	Raiffeisen Bank Polska S.A.	PJP MKM	gwarancja dobrego wykonania	22	PLN	2018-01-09
2017-06-21	Generali TU SA	PJP BUD	gwarancja należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek	40	PLN	2023-02-13
2017-12-21	BGŻ BNP Paribas SA	PJP BUD	gwarancja zwrotu zaliczki	170	PLN	2018-05-18

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

W roku 2017 Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Grupa nie publikowała prognozy wyników na rok 2017.

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

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

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

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

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

W segmencie przemysłowym działalność operacyjna była w 2017 finansowana w dużej mierze z zaciągniętych kredytów obrotowych. Posiadane w bankach finansujących linie gwarancyjne umożliwiają między innymi zabezpieczenie otrzymywanych przez Grupę zaliczek na realizowane kontrakty. Główny ciężar finansowania działalności w segmencie przemysłowym spoczywa na Spółce PROJPRZEM MAKRUM S.A.

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

W segmencie konsultingu budowlanego i developingu płynność finansowa także wspierana jest poprzez kredyty w rachunku bieżącym oraz poprzez kredyty inwestycyjne. Przy wykorzystywaniu celowych kredytów bankowych Grupa zobowiązana jest do zaangażowania własnych środków finansowych w początkowej fazie inwestycji budowlanej, aby spełnić wymagania banków finansujących co do wysokości wkładu własnego.

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa nie spełniała dwóch zobowiązań finansowych zawartych w umowach kredytowych z mBank S.A. Wskaźniki płynności spółek PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. nie osiągnęły minimalnego dopuszczalnego poziomu.

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

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

W roku 2018 jak i kolejnych Grupa planuje kontynuację rozpoczętych działań inwestycyjnych w sektorze deweloperskim jak i planuje nowe przedsięwzięcia.

Zadania kontynuowane to budowa kolejnych etapów Osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy oraz budowa nieruchomości usługowo-biurowej IMMOBILE K3 w Bydgoszczy. W przypadku pierwszego zadania Grupa finansuje nakłady kredytem bankowym. W przypadku zadania IMMOBILE K3 Grupa zaangażowała już znaczące środki własne niezbędne do pierwszego uruchomienia kredytu i aktualnie finansuje bieżące wydatki kredytem bankowym, uzupełniając jednocześnie wkład własny do wymaganego przez Bank docelowego poziomu.

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

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

Na moment publikacji sprawozdania finansowego Grupa nie ma przyjętego planu znaczących nakładów inwestycyjnych w zwiększenie środków trwałych lub aktywów niematerialnych, jednakże na etapie prac analitycznych są rozważane inwestycje w modernizację i rozbudowę zakładu produkcyjnego w Koronowie (produkcja systemów przeładunkowych i parkingowych) pozwalające na skrócenie czasu produkcji, zwiększenie mocy produkcyjnych jak również docelowo zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych produktów).

Grupa rozważa przebudowę posiadanej nieruchomości inwestycyjnej – budynku biurowego w Bydgoszcz przy ul. Bernardyńskiej 13 na budynek hotelowy.

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

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A. w roku 2017 istotny wpływ miało objęcie kontroli nad PROJPRZEM MAKRUM S.A. co zostało szczegółowo opisane w punkcie 1.2.

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

- wzrost przychodów i rentowności segmentu systemów przeładunkowych – był to główny czynnik poprawy wyników na podstawowej działalności operacyjnej Grupy,
- wzrost przychodów w segmencie budownictwa przemysłowego w związku z przeniesieniem tej działalności z Spółki matki do Spółki zależnej PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o., pozyskanie nowej kadry zarządzającej oraz otwarciu biura w Poznaniu,
- sprzedaż nierentownego Zakładu Produkcyjnego w Sępólnie Krajeńskim w dniu 29.09.2017r. i ograniczenie od tego momentu sprzedaży lekkich konstrukcji stalowych – sprzedaż tego Zakładu, który wykazywał stały poziom nierentowności wpłynęły pozytywnie na wyniki Grupy w kolejnych okresach,
- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- znaczące zaangażowanie w roboty w toku związane z etapem „1” Platanowego Parku i jednocześnie spadek przychodów w segmencie deweloperskim (wyprzedanie mieszkań z etapu „0”).

W ocenie Zarządu nie nastąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, poza wskazanymi w pkt. 5.2.

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

16.1. Czynniki zewnętrzne

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

- koniunktura gospodarcza w segmentach operacyjnych – przemyśle, hotelarstwie i developingu, a w szczególności poziom inwestycji w sektorze przemysłowym i logistycznym,
- sytuacja na rynku ropy naftowej – trwale utrzymująca się niska cena ropy naftowej w znaczący sposób ogranicza wszelkie inwestycje w sektorze offshore, co przekłada się na wielkość zamówień w sektorze przemysłowym,

- popyt na nowe produkty Grupy – systemy parkingów automatycznych,
- sytuacja na rynku nieruchomości i polityka banków w zakresie finansowania projektów inwestycyjnych, w tym projektów nieruchomościowych,
- sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Bydgoszczy, co przełoży się na tempo realizacji projektów deweloperskich w Grupie,
- sytuacją na rynku budowlanym, w tym: popytem na usługi budowlane, ale także wzrostem cen materiałów i usług budowlanych, podażą usług budowlanych podwykonawców,
- zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w budynki hotelowe, jako alternatywa dla innych typów nieruchomości komercyjnych,
- popyt na inne nieruchomości – możliwość i warunki zbytu pozostałych nieoperacyjnych nieruchomości Grupy,
- ewentualne działania rządu w zakresie programów wspierających budownictwo mieszkaniowe, w tym budowę tanich mieszkań na wynajem lub programy wspierające zakup mieszkań,
- poziom stóp procentowych wpływający na koszt obsługi zobowiązań finansowych Grupy,
- poziom kursu EUR rzutujący na rentowność i atrakcyjność sprzedaży eksportowej.

16.2. Czynniki wewnętrzne

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

- umiejętność wykorzystania potencjału majątkowego, produkcyjnego, organizacyjnego i ludzkiego rozszerzonej Grupy Kapitałowej i efekty synergii z PROJPRZEM MAKRUM S.A.,
- umiejętność promowania i wprowadzenia na rynek nowych produktów i efektywne wykorzystanie kanałów dystrybucji Grupy,
- trafne analizowanie lokalizacji i umiejętne włączanie nowych obiektów hotelowych do sieci FOCUS Hotels,
- umiejętność zarządzania poszerzoną i rozbudowaną grupą podmiotów, zarządzanie przepływami finansowymi wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- analiza struktury funkcjonowania Grupy i jej ewentualne uproszczenie poprzez konsolidacje spółek w ramach poszczególnych segmentów operacyjnych oraz zbycie (połączenie) podmiotów o mniejszym znaczeniu dla podstawowych działalności operacyjnych Grupy (w tym ewentualne zbycie udziałów w CEZARO Sp. z o.o. i HALIFAX P Sp. z o.o. lub aktywów tych podmiotów),
- możliwość redukcji kosztów ogólnego zarządu w poszczególnych podmiotach Grupy,
- możliwość pozyskania przez Grupę środków finansowych niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Grupy Kapitałowej *IMMOBILE* w tym poprzez ewentualną emisję akcji lub obligacji,
- optymalizacja ponoszonych kosztów i wykorzystania posiadanych zasobów (kapitał, ludzie, know-how) związanych z podejmowaniem nowych projektów inwestycyjnych,
- optymalizacja posiadanego majątku i sposobu jego wykorzystania, w tym sprzedaż nieefektywnych aktywów w celu pozyskania środków rozwojowych oraz nowe inwestycje w środki trwałe,
- optymalizacja wykorzystania posiadanego potencjału produkcyjnego, w tym rozbudowanego zakładu produkcyjnego systemów przeładunkowych w Koronowie,
- reorganizacja modelu sprzedaży i zwiększenie działań proaktywnych segmentu przemysłowego w kraju i zagranicą,
- zapotrzebowanie operacyjnych Spółek zależnych na uzupełnienie kapitałów własnych w związku z ich działaniami rozwojowymi oraz wynikające z bieżącej płynności operacyjnej,
- realizacje przez poszczególne Spółki zależne zaplanowanych działań rozwojowych, w tym segmencie deweloperskim, co ułatwi redystrybucję środków finansowych z Grupy.

16.3. Ważniejsze osiągnięcia w zakresie badań i rozwoju

W 2017 roku Grupa doskonalila swoje produkty i metody ich wytwarzania. W tym okresie zostały wdrożone do produkcji udoskonalone pomosty przeładunkowe. Prowadzone są również prace rozwojowe w zakresie modułowych systemów parkingowych. Spółka nie odnotowała natomiast ważniejszych osiągnięć w zakresie badań i rozwoju w ramach własnej działalności.

16.4. Dywidenda

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

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

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

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

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

Główne cele na 2018 rok związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą Kapitałową,
- 2) wykorzystaniem potencjalnych synergii nowych opcji związanych m.in. z połączeniem PROJPRZEM MAKRUM S.A. MAKRUM Project Management Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
 - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnym gruncie Grupy w Bydgoszczy, w tym gruntu w bydgoskiej dzielnicy Fordon, a w kolejnych latach także w nowo pozyskanych lokalizacjach, np. w Warszawie,
 - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,
- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowym hotelem sieci FOCUS Premium w Sopocie oraz otwarciu nowych hoteli Poznaniu i Lublinie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim w kraju i za granicą – przy wykorzystaniu również nowo otwartego biura w Bukareszcie, które będzie odpowiedzialne za rozwój sieci na terenie Rumunii, Węgier, Czech oraz Słowacji,
- 9) określeniem modelu funkcjonowania i realizacją obiektu produkcyjnego MAKRUM w nowej lokalizacji,

10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:

- reorganizacja finansowania aktywów Grupy, w tym ograniczenie ryzyka kursowego z tym związanego,
- sprzedaż zbędnych aktywów nieoperacyjnych (np. części nieruchomości inwestycyjnych)
- reorganizacji wewnętrznej Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

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

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

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

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

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

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

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

Spółki Grupy w 2017 roku nie zawarły takich umów.

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

Informacje o:

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

zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu finansowym rozdział *Dodatkowe noty objaśniające*, nota 36.7 Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.

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

AKCJE GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.12.2016	Zwiększenia stanu posiadania	Zmniejszenia stanu posiadania	Stan na 31.12.2017
Członkowie Rady Nadzorczej				
Piotr Kamiński	500	-----	-----	500
Beata Jerzy (we współwłasności z Rafałem Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Jacek Nowakowski*	74 917	-----	-----	n/d
Mirosław Babiaczyk	19 500	-----	-----	19 500
Członkowie Zarządu/Osoby Zarządzające				
Rafał Jerzy	36 694 547	-----	8 976 000	27 718 547
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	-----	-----	18 147 724
Sławomir Winiecki	4 000 000	-----	-----	4 000 000
Piotr Fortuna	17 000	-----	-----	17 000

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

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

AKCJE PROJPRZEM S.A.

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

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

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

23. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

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

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

Bydgoszcz, dn. 24 kwietnia 2018 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiński

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy