



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

część B

27 listopada 2017 roku

Spis treści

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	20
7. Zmiana szacunków i korekty błędów	20
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	20
8.1. Profesjonalny osąd.....	20
8.2. Niepewność szacunków i założeń	21
9. Sezonowość działalności	22
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	22
11. Podatek dochodowy.....	23
12. Rzeczowe aktywa trwałe	25
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	25
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	27
15. Aktywa niematerialne.....	28
16. Zapasy.....	28
17. Świadczenia pracownicze.....	28
18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	29
18.1. Rezerwy	29
18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	29
18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne	29
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	30
20. Inne istotne zmiany.....	36
20.1. Sprawy sądowe	36
20.2. Zobowiązania warunkowe	38
20.3. Zobowiązania inwestycyjne	38
20.4. Kapitał własny	38
20.5. Udziały niedające kontroli.....	38
20.6. Zarządzanie kapitałem.....	39
20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	40
20.9. Należności i pożyczki	41
20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	41

20.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	41
20.12. Koszty sprzedaży.....	42
20.13. Koszty ogólnego zarządu.....	42
20.14. Zysk przypadający na jedną akcję.....	42
21. Należności z tytułu umów o usługi budowlane.....	43
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	43
22.1. Nabycie jednostek.....	43
22.2. Zbycie jednostek zależnych.....	46
22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących.....	46
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	46
24. Instrumenty finansowe.....	46
25. Działalność zaniechana.....	46
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	47
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	47

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok, który rozpoczął się 1 stycznia 2016 roku. Po 1 stycznia 2016 roku nie opublikowano nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2016 roku. Standardy i interpretacje, które zostały wydane ale nie obowiązują ponieważ nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską ale nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę Kapitałową zaprezentowane zostały w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2016. W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku opublikowano jedynie standard MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe opublikowany 18 maja 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później) i KIMSF 23 Niepewność w ujmowaniu podatku dochodowego opublikowana 7 czerwca 2017 roku (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku).

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej. Z uwagi na planowane terminy wdrożenia MSSF 9 – Instrumenty finansowe i MSSF 15 – Przychody z umów z klientami z dniem 1 stycznia 2018 roku oraz MSSF 16 – Leasing od okresu rocznego rozpoczynającego się dnia 1 stycznia 2019 roku, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupa jest w trakcie analizy wpływu powyższych MSSF na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości. Na dzień 30 września 2017 roku Grupa nie dysponuje jeszcze wiarygodnymi szacunkami wpływu wdrożenia ww. MSSF na sprawozdanie finansowe.

7. Zmiana szacunków i korekty błędów

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca zmiany szacunków, ani korekty błędów.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Dokonując reklasyfikacji aktywów do kategorii aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży Spółka ocenia stopień prawdopodobieństwa sprzedaży tych składników w okresie jednego roku od dnia reklasyfikacji. Reklasyfikacji dokonuje

się jedynie w przypadkach, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Spółka sporządza plany sprzedaży własnego majątku nieoperacyjnego.

Wartość aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży według stanu na 30 września 2017 roku została przedstawiona w nocie nr 14.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa wycenia do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, których stopień zaawansowania jest większy niż 10%. W ustaleniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy Grupa opiera się o posiadane wyceny wartości przyszłej niezależnych rzeczoznawców majątkowych, osąd własny i o stopień zaawansowania realizacji danej inwestycji.

Grupa przy analizie czy możliwa jest wycena do wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie ocenia czy:

- otrzymane są wszystkie zezwolenia administracyjne niezbędne do ukończenia projektu,
- budowa została rozpoczęta i koszty związane bezpośrednio z budową poniesione,
- znacząca niepewność związana z przyszłymi przepływami z tytułu najmu została wyeliminowana.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 30 września 2017 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2016 roku została przedstawiona w nocie nr 13.

8.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień sprawozdawczy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie finansowym. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych

Grupa dokonuje oceny utraty wartości aktywów trwałych i obrotowych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych, własny osąd oparty na zmianach warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość. W przypadku zaistnienia przesłanki do utraty wartości w stosunku do wcześniejszych wycen

lub kosztu nabycia wykonywane są analizy/testy na utratę wartości, na podstawie których podejmowane są decyzje o ewentualnych odpisach aktualizujących wartość aktywów.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła utrata wartości aktywów trwałych. Odpisy aktualizujące wartość aktywów obrotowych zostały zaprezentowane w nocie 16.

Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.

Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy w stosunku do końca roku 2016 nie uległa zmianie.

Świadczenia pracownicze zostały przedstawione w nocie 17.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Ujmowanie przychodów

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałaby zmniejszona o około 1 292 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 21.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

9. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 29 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółki Dominującej uchwaliło wypłatę dywidendy w wysokości 4 521 tys. PLN (to jest 0,06 PLN na jedną akcję). Na dzień 30 września 2017 roku wypłacona została dywidenda w kwocie 4 372 tys. PLN. Pozostała kwota w wysokości 150 tys. PLN została wypłacona dnia 2 października 2017 roku.

W poprzednim roku wypłaty dywidendy za rok 2015 w wysokości 3 643 tys. PLN (to jest 0.05 PLN na jedną akcję) dokonano w dniu 12 września 2016 roku.

Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa o spółkach handlowych.

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Wynik przed opodatkowaniem	12 130	2 045
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 0,19% (2016: 0,19%):	2 305	389
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	239	-
Nierozpoznane straty podatkowe	727	153
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	1 163	-
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	(5 669)	-
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	10 807	119
Odpis aktualizujący aktywo na stratę podatkową	190	-
Przychodów trwale nie podlegających opodatkowaniu (-)	(20)	(2)
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	210	53
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 73% (w 2016 roku: 4%):	9 952	712

Odroczony podatek dochodowy

Zmiany z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym sprawozdaniem przedstawiają się następująco:

Odroczony podatek dochodowy	Stan na 30-09-2017 (niebadane)	Stan na 31-12-2016
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 455	8 076
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 762	11 675
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	4 307	3 599
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	2 255	1 090
Inne całkowite dochody (+/-)	-	(383)
Reklasyfikacje	(720)	-
Rozliczenie nabycia jednostki gospodarczej	1 234	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	7 076	4 307
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 075	10 455
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 151	14 762

Zmiana wartości odroczonego podatku dochodowego wynika przede wszystkim z różnicy między wartością bilansową, a podatkową składników rzeczowego majątku trwałego. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku miało miejsce reklasyfikacja tytułów podatku odroczonego związanych z pozycjami zakwalifikowanymi jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, szczegółowo zostało to opisane w nocie nr 14. Również miało miejsce nabycie przedsiębiorstwa, które miały wpływ na wartość podatku odroczonego.

AKTYWO Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 30.09.2017					
<i>Aktywa:</i>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	216	365	-	-	581
Pochodne instrumenty finansowe	555	(400)	-	-	155
Odpis na zapasy	756	270	-	-	1 026
Odpis aktualizujący wartość należności	889	276	-	-	1 165
<i>Zobowiązania:</i>					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	167	78	-	52	297
Rezerwy na świadczenia pracownicze	266	286	-	43	595
Zmiana stanu rezerw	536	745	-	87	1 368
Pochodne instrumenty finansowe	421	(178)	-	-	243
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	-	300	-	-	300
Zobowiązania leasingowe	-	3	-	-	3
Inne zobowiązania	16	145	-	-	161
<i>Inne:</i>					
Nierozliczone straty podatkowe	6 635	(2 453)	-	-	4 182
Razem	10 457	(563)	-	182	10 076

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 30.09.2017					
<i>Aktywa:</i>					
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 366	(148)	(720)	1 416	7 914
Nieruchomości inwestycyjne	6 736	2 030	-	-	8 766
Kontrakty budowlane	271	100	-	-	371
Inne aktywa	69	(36)	-	-	33
<i>Zobowiązania:</i>					
Wycena bilansowa zobowiązań	222	(154)	-	-	68
Inne zobowiązania	97	(97)	-	-	-
Razem	14 761	1 695	(720)	1 416	17 152

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Saldo rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2017 roku wynosi 157 979 tys. PLN.

Amortyzacja

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku amortyzacja rzeczowego majątku trwałego wyniosła 5 999 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku 4 095 tys. PLN).

Kupno i sprzedaż

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 26 896 tys. PLN z czego 24 868 tys. PLN dotyczyło zakupu jednostki zależnej. Nabycie zostało opisane w nocie 22. W okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku nabycie środków trwałych wynosiło 39 852 tys. PLN z czego 34 716 tys. PLN dotyczyło nabycia grupy PROJPRZEM S.A.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku zmniejszenie środków trwałych wynosiło 15 610 tys. PLN. Środki trwałe o wartości 14 812 tys. PLN zostały przeklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży. Na dzień 30 września 2017 roku saldo aktywów dostępnych do sprzedaży wynosi 1 200 tys. PLN. W okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku zmniejszenia środków trwałych wynosiły 245 tys. PLN.

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 września 2017 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 113 317 tys. PLN. W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

1. Nieruchomość inwestycyjna w trakcie budowy położona w Bydgoszczy, o wartości godziwej 17 487 tys. PLN. W 2017 roku nastąpiła kontynuacja budowy budynku handlowo-usługowo-biurowego IMMOBILE K3. Poniesione nakłady zwiększyły stopień zaawansowanie budowy nieruchomości do 26%. Wartość z przeszacowania (1 325 tys. PLN) została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.
2. Grunt położony w Bydgoszczy o powierzchni 45.106 m², o wartości godziwej 19 821 tys. PLN, przeznaczony na inwestycje nieruchomościowe oraz poniesione nakłady inwestycyjne o wartości 2 911 tys. PLN. Wartość gruntu inwestycyjnego w stosunku do roku 2016 spadła o wartość 476 tys. PLN. Jest to spowodowane przeklasyfikowaniem tych gruntów do zapasów, które następnie zostały sprzedane do spółki CDI3 Sp. z o.o.
3. Nieruchomości, ruchomości i grunty położone w Szczecinie o wartości godziwej 25 025 tys. PLN. W okresie sprawozdawczym ich wartość wzrosła o poniesione nakłady w kwocie 410 tys. PLN.
4. Nieruchomość komercyjna położona w Bydgoszczy (Centrum Handlowe Faktoria) o wartości godziwej 26 200 tys. PLN. Wartość w stosunku do 31 grudnia 2016 roku nie uległa zmianie.
5. Biurowiec położony w Bydgoszczy przy ul. Bernardyńskiej 13, o powierzchni 1 247 m², o wartości godziwej 7 021 tys. PLN. Wartość w stosunku do roku 2016 nie uległa zmianie.

6. Grunt inwestycyjny położony w bydgoskiej dzielnicy Fordon o powierzchni 51 793 m², o wartości godziwej 14 851 tys. PLN. Wartość w stosunku do roku 2016 nie uległa zmianie.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2017 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.

Zarząd Spółki dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wyniki analizy upewniły Zarząd, iż nie nastąpiły istotne zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości.

Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.

Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Lp.	Nieruchomości inwestycyjne	Wartość na 30.09.2017 w tys. PLN	Wartość na 31.12.2016 w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
1.	Plac Kościeleckich, Bydgoszcz,	21 747	12 762	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m ² /miesięcznie
						Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m ² /miesięcznie
						Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m ² /miesięcznie
						Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45 106 m ²	22 769	23 210	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m ² do 977 PLN/m ²
3.	Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m ²	25 340	24 615	Metoda dochodowa	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN
4.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13 656 m ²	26 200	26 200	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m ² 42 PLN/m ² 1 834 tys. PLN
5.	Biurowiec, ul. Bernardyńska, Bydgoszcz, 1 247 m ²	7 021	7 021	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	631,9 tys. PLN
6.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51 793 m ²	14 851	14 851	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m ² do 346 PLN/m ²
Razem		117 929	108 659*			

*Różnicę do wartości wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31.12.2016 stanowią nieruchomości inwestycyjne przekwalifikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży, których wartość na 31.12.2016 roku wynosiła 4 262 tys. PLN

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2017 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

ZMIANY W AKTYWACH ZAKLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
Aktywa		
Rzeczowe aktywa trwałe zaklasyfikowane w okresie	11 133	-
Rzeczowe aktywa trwałe sprzedane w okresie	(11 133)	-
Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane w okresie	3 953	-
Nieruchomości inwestycyjne sprzedane w okresie	(2 753)	-
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 200	-

W powyższej tabeli zaprezentowano pozycje bilansowe, które zostały zaklasyfikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży. Zarząd Emitenta podjął decyzję o sprzedaży jej zorganizowanej części zlokalizowanej w Sępólnie Krajeńskim. Pozycje poza wartością 3 953 tys. PLN Nieruchomości inwestycyjnych dotyczą majątku fabryki w Sępólnie.

Pomimo decyzji Zarządu w sprawie sprzedaży fabryki w Sępólnie Krajeńskim, w której Emitent realizował kontrakty w zakresie segmentu konstrukcji stalowych, decyzja ta nie ma charakteru zaprzestania działalności w tym segmencie, a jedynie charakter handlowy. Spółka nie zaprzestała realizacji produkcji konstrukcji stalowych.

Poza dokonaną w dniu 29 września 2017 sprzedażą fabryki w Sępólnie Krajeńskim, spółka sprzedała również nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Nowej Soli przy ulicy Kościuszki oraz nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Zielonej Górze przy ulicy Trasa Północna.

Zarząd w dalszym ciągu aktywnie poszukuje odbiorców nieruchomości przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy. Pomimo braku podpisanej przedwstępnej umowy sprzedaży, zdaniem Zarządu nieruchomość również w najbliższej przyszłości znajdzie swojego odbiorcę co kwalifikuje ją do aktywów dostępnych do sprzedaży.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży: nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.09.2017 (niebadane)	wartość w PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131 m ²	1 199 900	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 53 PLN/m ² do 141 PLN/m ²
Razem	1 199 900			

15. Aktywa niematerialne

Saldo aktywów niematerialnych na dzień 30 września 2017 roku wynosi 2 958 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku amortyzacja wyniosła 643 tys. PLN (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku 143 tys. PLN). W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne istotne zmiany wartości aktywów niematerialnych.

Na dzień 30 września 2017 roku brak jest przesłanek co do utraty wartości znaku towarowego „PROM”. Zgodnie z MSR 36 Zarząd planuje przeprowadzenie testu na utratę wartości na dzień 31.12.2017

16. Zapasy

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
Materiały	9 612	13 183
Półprodukty i produkcja w toku	52 576	26 353
Wyroby gotowe, w tym: mieszkania	4 350	7 922
Towary	2 171	5 341
Wartość bilansowa zapasów razem	68 709	52 800

W okresie objętym sprawozdaniem najistotniejszą pozycję zapasów stanowią zapasy związane z segmentem developingu. W skład tych zapasów wchodzi: mieszkania w trakcie budowy (35 634 tys. PLN), gotowe mieszkania (1 216 tys. PLN) oraz zapas związany z handlem nieruchomościami. Istotną pozycję zapasów stanowią również materiały stanowiące zaplecze produkcyjne dla spółek z segmentu przemysłu.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	188	480
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 162	673
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(1 070)	(965)
Stan na koniec okresu	280	188

17. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 30 września 2017 roku, w stosunku do 31 grudnia 2016 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 1 847 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2017 roku wynoszą 510 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 50 tys. PLN. w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Główną pozycją ujętą w tej wartości jest rezerwa emerytalna w wysokości 482 tys. PLN . Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 września 2017 roku wynoszą 8 513 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 1 797 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na powyższe saldo składają się głównie koszty wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 6 061 tys. PLN oraz rezerwy urlopowe w kwocie 1 669 tys. PLN.

18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

18.1. Rezerwy

Pozostałe rezerwy na dzień 30 września 2017 roku wynoszą 5 210 tys. PLN i wzrosły w stosunku do 31 grudnia 2016 roku o 2 211 tys. PLN. Wzrost spowodowany jest głównie ujęciem rezerwy na premie dla zewnętrznych podmiotów świadczących usługi pośrednictwa handlowego.

	30.09.2017 (niebadane)	2016-12-31
Rezerwa na sprawy sądowe	648	497
Rezerwa na starty z tytułu umów budowlanych	880	880
Rezerwa na bonusy dla pośredników handlowych	1 498	-
Rezerwa na koszty restrukturyzacji	1 163	1 285
Pozostałe rezerwy	1 021	337
Razem	5 203	2 999

18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne na dzień 30 września 2017 roku wynoszą 18 502 tys. PLN i są o 16 641tys. PLN wyższe niż w grudniu 2016 roku. Wzrost spowodowany jest rozpoczęciem sprzedaży mieszkań z kolejnego etapu budowy osiedla Platanowy Park i związanymi z tym wpłatami zaliczek na poczet zakupu mieszkań w oraz zaliczkami wpłacanymi przez kontrahentów spółek z segmentu przemysł, w tym głównie spółek z przejętej w listopadzie ubiegłego roku Grupy Projprzem S.A. Łącznie saldo zaliczek na dzień 30 września 2017 roku wynosiło 17 098 tys. PLN.

18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 30 września 2017 roku wynoszą 2 476 tys. PLN. W porównaniu do 31 grudnia 2016 ich saldo wzrosło o 2 039 tys. PLN. Wahania sald rozliczeń międzyokresowych spowodowane są rozliczaniem kosztów podatków od nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania. Dodatkowo wzrost spotęgowany jest nabyciem nowych nieruchomości w ramach przejętej Grupy Projprzem S.A. i ponoszonymi w związku z tym opłatami za nieruchomości.

19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Bank Hipoteczny	Kredyt hipoteczny – CHF	-	Kredyt hipoteczny	-	3 047	2029-10-17	Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków	Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5	LIBOR 6M +marża
2	Mercedes-Benz Bank Polska	Kredyt samochodowy	12	Flexi Kredyt	-	12	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 12	PSPB
3	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 724	Kredyt inwestycyjny	-	8 500	2019-12-30	Hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000 tys. PLN na nieruchomości PROJPRZEM S.A. KW nr BY1B/00060014/6, BY1B/00061790/6, BY1B/00067130/4, BY1B/00181450/8, BY1B/00090474/7 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, cesja z umowy zbycia udziałów MKM PM, poręczenie FH, poręczenie PJP, OPE	2.000.000 w dniach: 30.12.2017, 30.06.2018, 30.12.2018, 30.06.2019, 30.12.2019	WIBOR 1M +marża
7	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	32 262	Kredyt	32 262	19 024	2021-12-20	Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB)	Z wpływów	WIBOR 6M +marża
5	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	859	2017-11-24	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 24.11.2017 r.	WIBOR O/N +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
4	PKO BP S.A.	Limit kredytowy wielocelowy	14 500	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 7 250	4 500	4 484	2018-05-11	Poręczenie GKI SA, hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00217137/0, KW BY1B/00217138/7, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Z bieżących wpływów	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 14 500	-	-	2018-05-11		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M +marża
				Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 14 500	4 950	4 950	2018-05-11		<p>Kwartalnie (kapitał):</p> <p>500 000 w dniach: 16.10.2017, 18.12.2017</p> <p>515 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018</p> <p>397 000 w dniach: 21.11.2017, 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018</p> <p>167 000 w dniach: 20.10.2017, 22.11.2017, 20.12.2017, 22.01.2018, 20.02.2018, 20.03.2018, 20.04.2018</p> <p>163 000 w dniu 11.05.2018</p>	WIBOR 1M +marża
6	BGK	Kredyty	35 383	Kredyt budowlany	31 383	1 671	2019-06-28	Hipoteka umowna do kwoty 60.574 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja z umów o roboty budowlane (CDI 2, CDI KB), umowy wsparcia (PJP, GKI), umowa podporządkowania, zastaw rejestrowy na udziałach, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 2, GKI, PJP)	Jednorazowo w dniu konwersji na kredyt inwestycyjny	WIBOR 1M +marża
				Kredyt inwestycyjny	31 383	-	2033-06-30		Od dnia konwersji - miesięcznie równe raty kapitałowe 131 035,83, rata balonowa 9 499,999,39	WIBOR 1M +marża
				Kredyt VAT	4 000	464	2018-12-31		Ze zwrotów VAT	WIBOR 1M +marża
8	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	110 789	Kredyt inwestycyjny	-	11 079	2023-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzwowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	<p>Miesięcznie (kapitał):</p> <p>83 300 do 30.11.2023</p> <p>4 914 500 w dniu 31.12.2023</p> <p>Odsetki: miesięcznie</p>	WIBOR 1M +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
9	BZ WBK S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 570	2017-12-31	Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 3.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M +marża
10	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	14 399	Kredyt inwestycyjny	-	14 399	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 80 950 - 30.11.2016 52 000 do 31.12.2017 55 000 do 31.12.2018 58 000 do 31.12.2019 62 000 do 31.12.2020 66 000 do 31.12.2021 70 000 do 31.12.2022 74 000 do 31.12.2023 79 000 do 31.12.2024 84 000 do 31.12.2025 88 000 do 30.09.2026 6 875 050 - 31.10.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
11	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 520	Kredyt inwestycyjny	-	1 520	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
12	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	18 484	Kredyt inwestycyjny	-	18 484	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 78 000 do 31.12.2017, 82 000 do 31.12.2018, 86 000 do 31.12.2019, 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
13	BZ WBK S.A.	Kredyt inwestycyjny	11 310	Kredyt inwestycyjny	-	11 310	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC	Miesięcznie (kapitał): 40 000 do 31.12.2017, 54 000 do 31.12.2018, 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 544 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
14	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	8 191	Kredyt inwestycyjny	-	8 191	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 55 000 do 29.12.2017, 60 000 do 31.12.2018, 65 000 do 31.12.2019, 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 30.01.2026, 491 380,37 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
15	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	7 765	Kredyt inwestycyjny	-	7 765	2025-07-26	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy	Miesięcznie (kapitał): 82 608,69 ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025	WIBOR 3M +marża
16	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	3 666	2018-06-29	Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Sędólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, hipoteka umowna do kwoty 18.000 tys. PLN na nieruchomości w Bydgoszczy KW nr BY1B/00093244/7, kaucja pieniężna, zastawy rejestrowe na maszynach i zapasach, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności należnych PJP, Promstahl Polska i Promstahl GmbH z tyt. zawieranych kontraktów	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR O/N EURIBOR O/N +marża

Lp	Kredytodawca	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona w tys. PLN	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
17	mBank S.A.	Kredyt inwestycyjny	293	Kredyt inwestycyjny	-	293	2018-05-18	Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.920 tys. PLN na nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia	Miesięcznie (kapitał): 36 585,00 do 20.04.2018 36 543,72 w dniu 18.05.2018	WIBOR 1M +marża
18	BZ WBK S.A.	Multilinia	13 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	2 595 1 429	2018-06-21	Hipoteka umowna do kwoty 22.500 tys. PLN na nieruchomości w Koronowie KW nr BY1B/000060014/6, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, OPE	Automatycznie z wpływów na rachunek	WIBOR 1M EURIBOR 1M +marża
19	Commerzbank	Kredyt w rachunku bieżącym	1 293	Kredyt w rachunku bieżącym	1 293	-	ND	Brak	Automatycznie z wpływów na rachunek	Marża
20	Podmiot powiązany	Pożyczka	2 000	Pożyczka	1 300	1 300	2017-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
21	Podmiot niepowiązany	Pożyczka	2 600	Pożyczka	2 300	2 300	2017-12-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M + marża

*Kwota udzielona (zaangażowania odnawialne) aktualne saldo (zaangażowania spłacane) w tys. PLN

**Poręczenie zostało wycofane z dniem 01.08.2017

Razem pożyczki i kredyty bankowe	128 912
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu	-671
	128 241

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

W dniu kalkulacji wniosku wynosiła 6% (czyli w dniu 25 września 2013 roku)

$PSPB = (((WIBOR\ 1msc \times 90 + WIBOR\ 3msc \times 10) / 100 + 1\%) \times 92 + 19\% \times 8) / 100 + 1\% + BFG + IDPP))$

BFG to obowiązkowa opłata z tytułu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (0,1% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

IDPP to inne daniny publiczno-prawne (0,0% w dacie złożenia wniosku kredytowego)

Wynik zaokrągla się do 0,05% (punktu procentowego)

Na dzień 30 września 2017 roku nie nastąpiły naruszenia umów kredytowych, które mogłyby skutkować rozwiązaniem umów.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r.

W okresie od 01.01.2017 roku do 30.09.2017 roku:

W dniu 20.02.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podpisała z podmiotem niepowiązanym aneks do umowy pożyczki z dn. 22.08.2016 r. wydłużający termin spłaty pożyczki w kwocie 2 300 tys. PLN do dnia 30.09.2017 roku.

W dniu 23.02.2017 roku Makrum Project Management Sp. z o.o. podpisała z PKO Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego zmniejszający łączny limit na produkty bankowe z 20 000 tys. PLN na 15 000 tys. PLN. W dniu 02.06.2017 roku Spółka podpisała kolejny aneks zmniejszający łączny limit na produkty bankowe do kwoty 14 500 tys. PLN

W dniu 14.03.2017 roku KUCHET Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy w wysokości 11 550 tys. PLN z terminem spłaty w dniu 28.02.2027 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku jest hipoteka umowna łączna do kwoty 20 000 tys. PLN na przedmiotowej nieruchomości oraz pozostałych nieruchomościach hotelowych należących do Spółek z Grupy.

W dniach 06.04.2017 roku oraz 29.05.2017 roku PROJPRZEM S.A. zawarła z mBankiem S.A. aneksy do umów kredytu w rachunku bieżącym oraz linii na gwarancje wydłużające technicznie terminy ich spłaty. Natomiast w dniu 20.06.2017 roku Spółka podpisała docelowy aneks, zgodnie z którym termin dostępności produktów został wydłużony do 29.06.2018 roku. PROJPRZEM S.A. w dniu 14.09.2017 roku podpisała aneksy do umowy kredytu w rachunku bieżącym zmieniający zabezpieczenie kredytu oraz aneks do umowy kredytu inwestycyjnego umożliwiający przedterminową całkowitą spłatę kredytu.

W dniu 22.06.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z BZ WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 10 000 tys. PLN z terminem ostatecznej spłaty do dnia 30.12.2019 roku.

W dniu 22.06.2017 roku spółki PROJPRZEM S.A. oraz PROMStahl Polska Sp. z o.o. podpisały z BZ WBK S.A. umowę multilinii w łącznej wysokości 13.000 tys. PLN z terminem spłaty do 21.06.2018 roku.

W dniu 18.07.2017 r. CDI 2 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę kredytów na łączną kwotę 35 383 tys. PLN z terminem spłaty najpóźniej do 30.07.2033 r.

W dniu 09.08.2017 roku spółki PROJPRZEM S.A., PROMStahl Polska Sp. z o.o. oraz MODULO Parking Sp. z o.o. podpisały z BZ WBK S.A. aneks do umowy multilinii, zgodnie z którym PROMStahl Polska Sp. z o.o. została wyłączona z możliwości korzystania z produktów multilinii, a włączona została spółka MODULO Parking Sp. z o.o.

W dniu 28.08.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. zawarła z BZ WBK S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego zmniejszający kwotę kredytu z 10 000 tys. PLN do 8 724 tys. PLN.

20. Inne istotne zmiany

Poniżej przedstawiono najistotniejsze zmiany, które miały wpływ na aktywa, zobowiązania i kapitały.

20.1. Sprawy sądowe

I. Poniżej przedstawiono sprawy sądowe przeciwko Spółce dominującej i spółkom zależnym:

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

Listem z dnia 23.08.2013r. do spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. prawnik Renald Metoja zażądał kwoty 794.398,55 EUR działając jako syndyk Spółki Heilbronn Pressen GmbH. Sprawa nie została wniesiona do sądu. Zdaniem Zarządu Spółki roszczenie jest bezpodstawne, w związku z tym nie tworzono rezerwy z tego tytułu. Dnia 28.10.2010 roku Spółka zgłosiła do masy upadłości wierzytelności w łącznej wysokości 1.054.786,18 EUR. W reakcji na to ogłoszenie dnia 04.11.2010 roku syndyk zakwestionował tymczasowo wszystkie te wierzytelności. W wyniku podjętych starań w celu wykazania istnienia wierzytelności i negocjacji, ostatecznie dnia 18.12.2014 roku na liście wierzytelności uznana została przez syndyka kwota 350.000,00 EUR. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone się do końca tego roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Sprawa o zapłatę odszkodowania wobec spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o.

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa p. Dariusza Matusiaka w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka sformułowała odpowiedź na pozew. Odbył się pierwszy termin rozprawy w październiku 2017r., na którym strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska i przesłuchano pierwszych świadków, kolejny termin wyznaczono w grudniu 2017r. W związku z brakiem jakichkolwiek podstaw roszczenia powoda Spółka nie zamierza dla tej sprawy tworzyć rezerwy.

II. Poniżej przedstawiono sprawy sądowe z powództwa Spółki dominującej i spółek zależnych:

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

Pozew ze strony Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o. w Wielkiej Brytanii o zapłatę kwoty 19.652.937,82 PLN wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotem kosztów procesu tytułem odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Spółka poniosła szkodę, do naprawienia której obowiązany jest członek zarządu w spółce zależnej Spółki tj. Heilbronn Pressen GmbH. Jednocześnie odpowiedzialność cywilna członków zarządu za tę szkodę została ubezpieczona, a ochrony ubezpieczeniowej udzielił poprzednik prawny strony Pozwanej. Pozwana odpowiedziała na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. W chwili obecnej Sąd wyznacza kolejne rozprawy w celu przesłuchania świadków.

Sprawa przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Projprzem S.A. (powód) przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o. (pozwany) o nakaz zapłaty kwoty 587 967,44 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości w Kościelisku k. Zakopanego, na której w księdze wieczystej na rzecz powoda ustanowiono hipotekę. Pozew został złożony w związku z brakiem zapłaty ze strony dłużnika Dom M4 Sp. z o.o., za którego pozwana poręczyła. Powód uzyskał nakaz zapłaty, od którego pozwany złożył sprzeciw. Sprzeciw pozwanego został odrzucony przez Sąd w związku z nie uzupełnieniem braków sprzeciwu w terminie wskazanym przez Sąd. Sprawa została skierowana do postępowania egzekucyjnego. Obyła się pierwsza licytacja, jednakże pomimo zakończenia licytacji z wylicytowaną określoną kwotą dłużnik złożył wniosek o wyłączenie komornika z prowadzonego postępowania egzekucyjnego i nie doszło do przybicia wylicytowanej kwoty do czasu rozstrzygnięcia wniosku dłużnika..

Sprawa przeciwko Dariuszowi Matusiakowi

Pozew spółki zależnej CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 88.560 zł tytułem nieuregulowanego wynagrodzenia za usługi nadzoru inwestorskiego p-ko inwestorowi Dariuszowi Matusiakowi. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd I instancji wyrokiem zasądził całe żądane roszczenie na rzecz spółki CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. Pozwany wniósł apelację od w/w wyroku. Sprawa apelacyjna nie została jeszcze wyznaczona.

Sprawa przeciwko Palfinger Dreggen AS

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Palfinger Marine AS (dawniej Palfinger Dreggen AS) Powód wystąpił o zapłatę kwoty 54.443,17 EUR tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa dźwigu. W sprawie nie wyznaczono jeszcze pierwszej rozprawy.

Sprawa przeciwko VIA Logistic Nadia El Dursi Michał Pulcyn spółka cywilna

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko VIA Logistic Nadia El Dursi Michał Pulcyn spółka cywilna o zapłatę odszkodowania w wysokości 44.817,97 zł w związku z niewykonaniem umowy przewozu przez pozwanych. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. W sprawie nie zapadło jeszcze żadne rozstrzygnięcie Sądu.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. W wyniku głosowania wierzycieli nad propozycją układu Sąd Rejonowy Bydgoszczy wydał postanowienie zatwierdzające przyjęcie układu. Zgodnie z postanowieniami układu zredukowana należność powinna być uregulowana do dnia 31.12.2017r. Do dnia publikacji niniejszego raportu nie została uregulowana żadna kwota.

20.2. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 30 września 2017 roku wynosiło 22 094 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 501 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Wzrost spowodowany jest głównie udzieleniem nowych gwarancji przez spółkę Projprzem S.A. oraz Makrum Project Management Sp. z o.o.

20.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa posiadała zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 1 021 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne).

20.4. Kapitał własny

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	31-12-2016
Liczba akcji	75 362 932	75 362 932
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,25	0,25
Kapitał podstawowy (PLN)*	18 840 733	18 840 733

* - dane prezentowane w złotych

20.5. Udziały niedające kontroli

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
Saldo na początek okresu	51 339	
<i>Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):</i> Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli		49 173
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych (Makrum Projekt Management Sp. z o.o.) na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli	(16 710)	
Zwiększenie kontroli nad spółką zależną Projprzem S.A.	(11 923)	
<i>Dochody całkowite:</i>		
Zysk (strata) netto za okres	346	2 166
Zmiana z tytułu różnic kursowych	(86)	
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	22 965	51 339

W dniu 2 stycznia 2017 roku jednostka dominująca zawarła ze spółką Projprzem S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka dominująca zbyła na rzecz Projprzem S.A. wszystkie 1 000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 500 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Projprzem Budownictwo Sp. z o.o. Ponadto w dniu 23 marca 2017 roku jednostka dominująca zawarła ze spółką Projprzem S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka dominująca zbyła na rzecz Projprzem S.A. wszystkie 23 716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział tj. łącznie 31.020.528,00 zł.

Wartość aktywów netto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Grupa Kapitałowa Immobile S.A. przypadająca na Makrum Project Management Sp. z o.o. wynosiła (-) 903 tys. zł. W wyniku powyższej transakcji, nastąpił spadek aktywów netto Grupy Kapitałowej Projprzem S.A. ujmowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Immobile S.A. o kwotę 31 924 tys. zł co skutkowało zmniejszeniem udziału niekontrolującego o kwotę 16 710 tys. zł.

W dniach 20 – 21 czerwca 2017 roku nastąpiła sprzedaż przez Spółkę Dominującą i Makrum Development akcji spółki Projprzem SA w ilości 285 tys. sztuk realizując przychód ze sprzedaży na poziomie 3 130 tys. zł.

W dniach 26 maja 2017 roku – 23 czerwca 2017 roku Spółka Dominująca a także spółki z grupy (Nobles, Makrum Development) nabyła akcje spółki Projprzem SA w ilości 1 367 tys. sztuk za cenę 16 925 tys. zł. Nabycie od akcjonariuszy, którzy posiadali akcje uprzywilejowane co do praw głosu, spowodowało wygaśnięcie uprzywilejowania.

Powyższe transakcje wpłynęły na zwiększenie udziału w kapitale własnym oraz prawach głosu Projprzem S.A. z 47,6% do 65,7% wpływając jednocześnie na zmniejszenie kapitału mniejszości o kwotę 11 923 tys. zł.

20.6. Zarządzanie kapitałem

Nie wystąpiły istotne zmiany celów, zasad i procedur zarządzania kapitałem.

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	31-12-2016
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	206 500	222 782
Kapitał	206 500	222 782
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	206 500	222 782
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	128 241	91 412
Leasing finansowy	6 516	9 027
Źródła finansowania ogółem	341 257	323 221
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,61	0,69
<i>EBITDA *</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 663	8 738
Amortyzacja	6 642	6 087
EBITDA	17 305**	14 825
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	128 241	91 412
Leasing finansowy	6 516	9 027
Dług	134 757	100 439
Wskaźnik długu do EBITDA	7,79**	6,77

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.

** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 9-miesięczny

20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

	30-09-2017 (niebadane)	31-12-2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	9 349	6 393
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	766	4 210
Środki pieniężne w kasie	265	185
Depozyty krótkoterminowe	254	1 020
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN	-	13
Inne	362	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	10 996	11 822

Wartość środków pieniężnych na 30 września 2017 roku osiągnęła poziom 10 996 tys. PLN i zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2016 o 826 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki 16 591 tys. PLN w stosunku do wartości 7 131 tys. PLN (w tym 5 595 tys. PLN, wykazanej w pozycji Pozostałe aktywa finansowe), Grupa ma ograniczoną możliwości dysponowania. Są to w głównej mierze środki wpłacane przez nabywców mieszkań na rachunki powiernicze, które mogą być przeznaczone na spłatę kredytu finansującego budowę mieszkań. Dodatkowo Spółka Cezaro Sp. z o.o. posiada na dzień 30 września 2017 roku zablokowane środki w kwocie 26 tys. PLN na wydatki inwestycyjne netto związane z CH Faktoria.

20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(15 908)	1 360
Przeniesienie gruntu z nieruchomości inwestycyjnych	(440)	-
Wartość zapasu nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	100	-
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(16 249)	1 360

Należności z tyt. dostaw i usług (w tys. PLN)	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności	(23 296)	550
Wartość należności nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	103	-
Zmiana rozrachunków z tytułu nabycia środków trwałych	15 893	34
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(7 300)	584

Zobowiązania	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	28 377	2 528
Niewypłacona dywidenda	(150)	-
Zobowiązanie z tytułu zakupu akcji Projprzem SA	(12 926)	-
Wartość zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	(757)	-
Zobowiązania niezapłacone z tytułu nabycia środków trwałych i nieruchomości	(1 021)	-
Pozostałe	(427)	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	13 097	2 528

Rezerwy i zobowiązania międzyokresowe	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	18 289	641
Wartość rezerw nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	(471)	-
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	17 818	641

Nabycie jednostek zależnych	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
Cena nabytych akcji Projprzem SA	(16 925)	-
Wysokość zobowiązania z tytułu nabycia akcji Projprzem SA	12 926	-
Cena nabycia przedsiębiorstwa	(16 500)	-
Środki pieniężne nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	158	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(20 341)	-

20.9. Należności i pożyczki

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 30 września 2017 roku osiągnęła poziom 3 567 tys. PLN i jest o 51 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na saldo składają się kaucje bankowe opisane w nocie 19.

Na dzień 30 września 2017 roku nie występują pożyczki udzielone.

20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 30 września 2017 roku wyniosły 65 038 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (56 542 tys. PLN), które obejmują między innymi należność z tytułu sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim w wysokości 16 187 tys. PLN. Inne istotne pozycje to należności z tytułu podatków (4 339 tys. PLN) oraz wpłaconych kaucji (1 620 tys. PLN).

20.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań osiągnęły na dzień 30 września 2017 roku poziom 64 313 tys. PLN, o 26 388 tys. PLN wyższy w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na wzrost w głównej mierze składają się zobowiązania z tytułu zakupu akcji Projprzem S.A. w kwocie 12 926 tys. PLN (głównie związane z przeprowadzoną

ofertą na zakup akcji PROJPRZEM S.A. - 10 585 tys. PLN). Zobowiązania z tytułu zakupu akcji powinny zostać spłacone do końca 2017 roku.

20.12. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wyniosła 12 485 tys. PLN. W analogicznym okresie 2016 roku koszty sprzedaży wynosił 2 215 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży spowodowany jest głównie kosztami ponoszonymi w ramach spółek Grupy PROJPRZEM S.A. przejętych w listopadzie 2016 roku.

20.13. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wynoszą 24 495 tys. PLN i są o 13 703 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Zmiana spowodowana jest wpływem na saldo kosztów grupy Projprzem S.A.

20.14. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe. W okresie objętym sprawozdaniem oraz w okresie porównywalnym nie wystąpiły instrumenty rozwadniające.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej:

Zysk/(strata) na jedną akcję	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	75 362 932	72 396 511
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	75 362 932	72 396 511
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 179	(332)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,00
<i>Działalność kontynuowana i zamiechana</i>		
Zysk (strata) netto	2 179	(332)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,03	0,00

21. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

Należności z tytułu umów o usługi budowlane wynikają z prowadzonych przez Grupę długoterminowych kontraktów przemysłowych. W procesie konsolidacji eliminowany jest efekt wzajemnych transakcji.

Kwoty ujęte w bilansie dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty należności z tytułu umów o usługę budowlaną, o łącznej wartości 15 536 tys. PLN, zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Należności i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną

	30-09-2017 (niebadane)	31-12-2016
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	26 001	1 541
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	1 388	153
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(425)	(10)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	15 536	1 684
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	-	1 813
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	15 536	(129)
należności z tytułu umów o usługę budowlaną	15 536	
zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	129

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną przedstawiają się następująco :

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	30-09-2017 (niebadane)	31-12-2016
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	83 745	2 564
Łączna kwota przychodów z umowy	83 745	2 564
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	26 001	1 541
Koszty pozostające do realizacji umowy	49 291	779
Szacunkowe łączne koszty umowy	75 292	2 320
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną	8 452	243

Pozycje sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną zostały oparte na najlepszych założeniach i szacunkach.

22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1. Nabycie jednostek

Nabycie Focus Hotels 1 Sp. z o.o. (Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o.)

W dniu 31 marca 2017 roku jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. kupiła przedsięwzięcie prowadzące działalność hotelową w wyniku dwóch powiązanych transakcji:

- umowy zbycia udziałów Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o., na podstawie której nabyła wszystkie 4 625 udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 520 PLN za jeden udział tj. łącznie 2 405 tys. PLN. Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. było właścicielem 20% udziału w nieruchomości, na którą składał się grunt oraz budynek hotelowy, wykorzystywanej przez Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. w działalności hotelowej,
- umowy nabycia 80% udziału w nieruchomości, na którą składał się grunt oraz budynek hotelowy, wykorzystywanej przez Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o.. Nieruchomość stanowiła w 20% własność Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o., a w 80% własność prywatną obecnych udziałowców i ich rodzin. Za każdy udział w nieruchomości odkupiony od osób prywatnych Spółka zapłaciła 1 625,35 PLN tj. łącznie 14 095 tys. PLN.

Warunki zawieszające dla umowy zbycia udziałów oraz umowy nabycia udziału w nieruchomości dotyczyły zapłaty, która nastąpiła w dniu 4 kwietnia 2017 roku.

Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o. i nieruchomości, jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. została właścicielem całej nieruchomości - bezpośrednio w udziale wynoszącym 8672/10800 i pośrednio w udziale wynoszącym 2128/10800 poprzez posiadane 100% udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o.

Grupa traktuje te dwie transakcje łącznie, jako zakup przedsiębiorstwa prowadzącego działalność hotelową w oparciu o posiadane aktywa (budynek hotelowy z 1896 roku, wyposażenie hotelowe pokoi, restauracji i kuchni, itp.), posiadaną kadrę pracowniczą, zawarte umowy z klientami jak i dostawcami oraz historię funkcjonowania obiektu hotelarskiego w tej lokalizacji od 1822 roku.

Łączne nabycie udziałów w Przedsiębiorstwie Hotelowym Majewicz sp. z o.o. i nabycie udziałów w nieruchomości było warunkiem koniecznym dla zawarcia transakcji i z ekonomicznego punktu widzenia było jedną transakcją. Łączna cena zapłacona za nabycie przedsiębiorstwa wyniosła 16,5 mln PLN.

Proces negocjacji nabycia przedsiębiorstwa był długotrwały i złożony. Transakcja ze względu na specyficzną, rozproszoną strukturę właścicielską, niską efektywność ekonomiczną przyjętego modelu prowadzenia przedsiębiorstwa oraz niskie korzyści ekonomiczne dla dotychczasowych udziałowców, z uwzględnieniem kosztów nadzoru i zarządzania, odbiega od transakcji zawieranych na głównym rynku, w których uczestnicy są aktywni i dobrze poinformowani. Dodatkowo istotnym aspektem, był fakt, że oczekiwane koszty doprowadzenia nieruchomości do wypełnienia wymaganych przepisów okazały się istotnie niższe od szacowane na etapie negocjacji. Koszty te oszacowano na 450 tys. złotych i ujęto w pozycji pozostałe rezerwy krótkoterminowe. Koszty są planowane do poniesienia w ciągu 12 miesięcy od dnia przejęcia.

Powyższe aspekty spowodowały, iż cena transakcyjna okazała się okazyjna i niższa niż wartość godziwa poszczególnych aktywów (głównie nieruchomości hotelowej) i zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa.

W dniu 1 czerwca 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Focus Hotels 1 Sp. z o.o.

Skutki transakcji nabycia udziałów Focus Hotels 1 Sp. z o.o. zostały rozliczone i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 3 dla połączeń biznesowych. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, takie ujęcie najlepiej odzwierciedla rzeczywisty wpływ tej transakcji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej.

Na moment nabycia Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. nie wykazywało zobowiązań warunkowych.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań spółki Focus Hotels 1 Sp. z o.o. na dzień nabycia kształtowała się następująco:

Aktywa	Wartość godziwa na dzień nabycia (w tysiącach PLN)
Rzeczowe aktywa trwałe*	24 868
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162
Zapasy	100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	103
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	158
Aktywa razem	25 461
Zobowiązania	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 416
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	464
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	293
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	471
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71
Zobowiązania razem	2 715
Możliwe do zidentyfikowania aktywa netto w wartości godziwej	22 746
Zysk na okazijnym nabyciu	6 246

*Wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych na które składają się:

- grunty w wartości 1 553 tys. PLN, nie podlegające amortyzacji,
- budynek hotelowy w wartości 22 536 tys. PLN, podlegający amortyzacji stawką 2,5%,

zostały ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z wartości godziwej rzeczowych aktywów trwałych wyodrębniono również wyposażenie hotelowe o wartości 875 tys. PLN, które podlega amortyzacji stawką 25%.

Głównym celem nabycia spółki Focus Hotels 1 Sp. z o.o. było poszerzenie działalności w segmencie usług hotelowych.

Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. osiągnęło w 9 miesiącach 2017 roku przychody w wysokości 3 196 tys. PLN i wykazało zysk netto 512 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęto przychody generowane w spółce Focus Hotels 1 Sp. z o.o. od dnia objęcia kontroli tzn. od dnia 4 kwietnia 2017 roku w łącznej wysokości 2 025 tys. PLN i zysk netto z tego okresu w wysokości 771 tys. PLN

22.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2016 roku nie wystąpiły zbycia jednostek. Miało miejsce natomiast zbycie akcji spółki zależnej Projprzem S.A., co zostało opisane w nocie 20.5.

22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku nastąpiło nabycie udziałów niekontrolujących. Transakcja została opisana w nocie 20.5. W okresie porównawczym od 1 stycznia do 30 września 2016 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących.

23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 30 września 2017 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

24. Instrumenty finansowe

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa środków pieniężnych, krótkoterminowych lokat, należności handlowych, zobowiązań handlowych, kredytów w rachunku bieżącym oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych nie odbiega od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

Pierwszy typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany kursu walutowego forward. Zawarte kontrakty forward odzwierciedlają planowane przepływy walutowe.

Drugi typ to transakcje zabezpieczające ryzyko zmiany stopy procentowej typu IRS. Zawarte kontrakty IRS odzwierciedlają część przyszłych płatności odsetek związanych z zaciągniętymi przez Grupę długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

25. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie transakcje dokonywane przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 zawierane były na warunkach rynkowych.

Informacje na temat podmiotów powiązanych - świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu:</i>		
Wynagrodzenia	1 892	2 363
Razem	1 892	2 363

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej	Należności
	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	30-09-2017 (niebadane)
<i>Sprzedaż do:</i>		
Rafał Jerzy	23	6
Winiecki Sławomir	10	12
Razem	33	18

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)	Zobowiązania
	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	30-09-2017 (niebadane)
<i>Zakup od:</i>		
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	133	11
Razem	133	11

Informacje na temat podmiotów powiązanych - pożyczki	Należności		Zobowiązania	
	30-09-2017 (niebadane)	31-12-2016	30-09-2017 (niebadane)	30.09-2016
Nadarzewki Jerzy	-	-	1 300	1 300
Razem	-	-	1 300	1 300

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 18.10.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. otrzymała uchwałę Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., na podstawie której postanowiono zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, o wartości nominalnej 0,25 zł każda, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego Spółki na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 11 października 2016 r., zmienionej uchwałą Zarządu Spółki z dnia 29 listopada 2016 r., podjętych na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 grudnia 2013 r. i oznaczyć je kodem PLMAKRM00019, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLMAKR000019. Zarejestrowanie wskazanych akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych nastąpi w terminie trzech dni od daty otrzymania przez Krajowy Depozyt w/w decyzji, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 27.10.2017 roku PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. podpisała w ramach konsorcjum umowę ze spółką Luvena S.A., której przedmiotem jest realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym w Luboniu. W ramach konsorcjum spółka zależna jest liderem. Wartość przedmiotowego kontraktu wynosi 26 900 tys. PLN netto.

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2017 roku

Podpisy Zarządu:

*Członek Zarządu
Piotr Fortuna*

*Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki*

*Prezes Zarządu
Rafał Jerzy*

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp. k.