



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2017 ROKU

część B

18 września 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.....	26
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	28
15. Aktywa niematerialne.....	29
16. Zapasy.....	30
17. Świadczenia pracownicze.....	30
18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	31
18.1. Rezerwy	31
18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne	31
18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne	31
19. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	32
20. Inne istotne zmiany.....	38
20.1. Sprawy sądowe.....	38
20.2. Zobowiązania warunkowe	40
20.3. Zobowiązania inwestycyjne	41
20.4. Kapitał własny	41
20.5. Udziały niedające kontroli.....	41
20.6. Zarządzanie kapitałem.....	42
20.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43
20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych.....	43
20.9. Należności i pożyczki.....	44
20.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	44
20.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	45

20.12. Koszty sprzedaży	45
20.13. Koszty ogólnego zarządu.....	45
20.14. Zysk przypadający na jedną akcję	45
21. Należności z tytułu umów o usługi budowlane	46
22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących.....	47
22.1. Nabycie jednostek	47
22.2. Zbycie jednostek zależnych.....	49
22.3. Nabycie udziałów niekontrolujących	49
23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	49
24. Instrumenty finansowe	49
25. Działalność zaniechana.....	49
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	50
27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	51

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 pierwszym półroczu 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 czerwca 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 czerwca 2017 roku została przedstawiona w notcie nr 14 (cz. B).

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 czerwca 2017 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2016 roku została przedstawiona w notcie nr 13 (cz. B).

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 godziwej w stosunku do wcześniejszych wycen lub kosztu nabycia dokonywane są odpisy aktualizujące wartość aktywów.

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

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 cz. B.

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 zostałyby zmniejszona o około 1 352 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 20.

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). Wypłata dywidendy zostanie dokonana 30 września 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 liczoną według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
Wynik przed opodatkowaniem	6 449	21 283
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 0,19% (2016: 0,19%):	1 225	4 044
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	278	89
Nierozpoznane straty podatkowe	756	259
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	(1 187)	-
Podatek zapłacony od transakcji zbycia udziałów Makrum PM	5 669	-
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	790	1 245
Odpis aktualizujący aktywo na stratę podatkową	190	-
Przychodów trwale nie podlegających opodatkowaniu (-)	(107)	(648)
Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazijnym nabyciu	-	(4 071)
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	210	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 121% (w 2016 roku: 4%):	7 824	918

Odroczony podatek dochodowy

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

Odroczony podatek dochodowy	Stan na 30-06-2017 (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 (+/-)	1 395	1 090
Inne całkowite dochody (+/-)	-	(383)
Reklasyfikacje	(720)	-
Rozliczenie nabycia jednostki gospodarczej	1 234	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	6 217	4 307
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 466	10 455
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 683	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 czerwca 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 ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	reklasyfikacje	rozliczenie przejęcia	
Stan na 30.06.2017					
Aktywa:					
Różnica między wartością bilansową i podatkową aktywów niematerialnych	216	87	-	-	303
Pochodne instrumenty finansowe	555	(422)	-	-	133
Odpis na zapasy	756	347	-	-	1 103
Odpis aktualizujący wartość należności	889	282	-	-	1 171
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	167	40	-	52	259
Rezerwy na świadczenia pracownicze	266	339	-	43	649
Zmiana stanu rezerw	536	527	-	87	1 150
Pochodne instrumenty finansowe	421	(421)	-	-	-
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek	-	205	-	-	205
Wycena bilansowa innych instrumentów pochodnych	-	67	-	-	67
Zobowiązania leasingowe	-	60	-	-	60
Inne zobowiązania	16	115	-	-	131
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	6 635	(2 398)	-	-	4 236
Razem	10 455	(1 172)	-	182	9 466

REZERWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	reklasyfikacje	rozliczenie przejęcia	
Stan na 30.06.2017					
Aktywa:					
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowych aktywów trwałych	7 366	309	(720)	1 416	8 371
Nieruchomości inwestycyjne	6 736	176	-	-	7 088
Kontrakty budowlane	271	84	-	-	355
Inne aktywa	69	(56)	-	-	13
Zobowiązania:					
Wycena bilansowa zobowiązań	222	(192)	-	-	30
Pochodne instrumenty finansowe	-	2	-	-	2
Inne zobowiązania	97	(97)	-	-	-
Razem	14 762	226	(720)	1 416	15 683

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 665
Nabycie jednostek gospodarczych	1 553	22 495	-	-	820	-	24 868
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	315	490	291	710	1 807
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(6)	(51)	10	-	(47)
Przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży (-)	(44)	(10 043)	(4 572)	(106)	(47)	-	(14 811)
Amortyzacja (-)	-	(1 721)	(1 600)	(450)	(404)	-	(4 174)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku	18 143	119 962	13 213	1 260	3 045	4 675	160 298

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	15 447	88 856	12 984	1 276	1 297	1 480	121 340
Nabycie Grupy Projprzem S.A.	1 209	23 690	7 218	801	412	1 385	34 716
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	147	321	-	1 144	3 525	5 136
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(23)	-	(45)	(177)	-	-	(245)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(2 424)	(2 424)
Amortyzacja (-)	-	(3 464)	(1 401)	(523)	(469)	-	(5 857)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	16 633	109 230	19 076	1 377	2 384	3 965	152 666

13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30 czerwca 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.
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.
7. Nieruchomość (w Nowej Soli, Zielonej Górze i Bydgoszczy ul. Kielecka) o wartości 3 953 tys. PLN prezentowane na dzień 31 grudnia 2016 roku w nieruchomościach inwestycyjnych, zostały zakwalifikowane na dzień 30 czerwca 2017 roku jako aktywa trwale dostępne do sprzedaży (nota 14).

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 30.06 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,	17 487	12 762	Metoda dochodowa	Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	Powierzchnia biurowa 54 PLN/m2/miesięcznie
						Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m2/miesięcznie
						Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m2/miesięcznie
						Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie
2.	ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45 106 m2	22 733	23 210	Metoda porównawcza	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 419 PLN/m2 do 977 PLN/m2
3.	Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m2	25 025	24 615	Metoda dochodowa	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	2 077 tys. PLN
4.	CH Faktoria, Bydgoszcz, 13 656 m2	26 200	26 200	Metoda dochodowa	GLA Średnia stawka czynszu Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	5 376 m2 42 PLN/m2 1 834 tys. PLN 0
5.	Biurowiec, ul. Bernardyńska, Bydgoszcz, 1 247 m2	7 021	7 021	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	631,9 tys. PLN
6.	Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51 793 m2	14 851	14 851	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 244 PLN/m2 do 346 PLN/m2
Razem		113 317	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 30.06.2017 roku wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DOTYCZĄCE ICH ZOBOWIĄZANIA

	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa		
Rzeczowe aktywa trwałe	14 812	
Nieruchomości inwestycyjne	3 953	
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	18 765	-
Zobowiązania		
Leasing finansowy - długoterminowy	258	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych - długoterminowe	88	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	89	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego- krótkoterminowe	720	
Leasing finansowy - krótkoterminowy	376	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	135	
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 666	-

W powyższej tabeli zaprezentowano pozycje bilansowe, które zostały zaklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występowały aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zarząd jednostki zależnej Projprzem S.A. podjął decyzję o sprzedaży jej zorganizowanej części zlokalizowanej w Sępólnie Krajeńskim. Pozycje poza wartością 3.953 tys. PLN nieruchomości inwestycyjnych dotyczą należności, zobowiązań oraz środków trwałych fabryki w Sępólnie.

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

Poniżej w tabeli zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne, które ze względu na podpisane przedwstępne umowy sprzedaży Nowej Soli oraz Zielonej Góry zostały zakwalifikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Zarząd jednostki zależnej Projprzem S.A. aktywnie poszukuje odbiorców nieruchomości przy ulicy Kieleckiej w Bydgoszczy. Pomimo braku podpisanej przedwstępnej umowy sprzedaży, zdaniem Zarządu jednostki zależnej Projprzem S.A. nieruchomość również w okresie najbliższych 12 miesięcy znajdzie swojego odbiorcę co kwalifikuje ją do aktywów dostępnych do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 30.06.2017 (niebadane)	wartość w tys. PLN	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131 m ²	1 200	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 53 PLN/m ² do 141 PLN/m ²
Nowa Sól, ul. Kościuszki, 1.057 m ²	1 100	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto	Dochód operacyjny netto Stopa dyskontowa	115,7 tys. PLN 9,00%
Zielona Góra, Trasa Północna, 15.880 m ²	1 653	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami	Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale	od 90 PLN/m ² do 153 PLN/m ²
Razem	3 953			

15. Aktywa niematerialne

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	2 118	19	1 381	3 517
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	34	34
Amortyzacja (-)	(96)	(3)	(315)	(414)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku	2 022	16	1 100	3 138

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	10	29	443	482
Nabycie Grupy Projprzem S.A.	2 113	-	1 008	3 121
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	145	145
Amortyzacja (-)	(5)	(10)	(215)	(230)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 roku	2 118	19	1 381	3 517

Na dzień 30 czerwca 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 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
Materiały	10 955	13 183
Półprodukty i produkcja w toku	42 287	26 353
Wyroby gotowe, w tym: mieszkania	3 329	7 922
Towary	2 945	5 341
Wartość bilansowa zapasów razem	59 516	52 800

W okresie objętym sprawozdaniem najistotniejszą pozycję zapasów stanowią zapasy związane z segmentem developingu. W skład tych zapasów wchodzi: mieszkania w trakcie budowy (32 132 tys. PLN), gotowe mieszkania (1 517 tys. PLN) oraz zapas związany z handlem nieruchomościami. Wartość nieruchomości nabytych w celu odsprzedaży wynosi 299 tys. PLN. 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	1 100	673
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(969)	(956)
Stan na koniec okresu	319	188

17. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzi przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 30 czerwca 2017 roku, w stosunku do 31 grudnia 2016 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 1 801 tys. PLN.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2017 roku wynoszą 482 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 22 tys. PLN. w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Jediną pozycją ujętą w tej wartości jest rezerwa emerytalna. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 30 czerwca 2017 roku wynoszą 8 495 tys. PLN, a ich wartość wzrosła o 1 779 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na powyższe saldo składają się głównie koszty wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych w kwocie 5 251 tys. PLN oraz rezerwy urlopowe w kwocie 1 873 tys. PLN.

18. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

18.1. Rezerwy

Pozostałe rezerwy na dzień 30 czerwca 2017 roku wynoszą 4 992 tys. PLN i wzrosły w stosunku do 31 grudnia 2016 roku o 1 993 tys. PLN. Wzrost spowodowany jest głównie ujęciem rezerwy na premie dla zewnętrznych podmiotów świadczących usługi pośrednictwa handlowego.

	30.06.2017 (niebadane)	2016-12-31
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 357	1 377
Rezerwa na koszty restrukturyzacji	1 568	1 285
Rezerwa na bonusy dla pośredników handlowych	1 197	-
Pozostałe rezerwy	870	337
Razem	4 992	2 999

18.2. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30.06.2017 (niebadane)	2016-12-31
Przychody przyszłych okresów – zaliczki na budowę mieszkań	5 252	-
Przychody przyszłych okresów - zaliczki pozostałe	4 627	958
Pozostałe	1 096	902
Razem	10 975	1 861

Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych spowodowany jest rozpoczęciem sprzedaży mieszkań z kolejnego etapu budowy osiedla Platanowy Park i związanymi z tym wpłatami zaliczek na poczet zakupu mieszkań w kwocie 5 252 tys. PLN oraz zaliczkami wpłacanymi przez kontrahentów spółek z segmentu przemysł, w tym głównie spółek z przejętej w listopadzie ubiegłego roku Grupy Projprzem S.A.

18.3. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 30 czerwca 2017 roku wynoszą 2 131 tys. PLN. W porównaniu do 31 grudnia 2016 ich saldo wzrosło o 1 694 tys. PLN. Wahania sald rozliczeń międzyokresowych spowodowane są rozliczaniem kosztów podatków od nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania. Dodatkowo wzrost spowodowany 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	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na 31.12.2016 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
1	PEKAO Hipoteczny	3 205	Kredyt hipoteczny	-	3 205	3 539	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 BANK	47	Flexi Kredyt	-	47	115	2017-10-04	Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC	Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11 773,51	PSPB +marża
3	BZ WBK S.A.	10 000	Kredyt inwestycyjny	-	6 000	-	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, ZG1N/00019804/7 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
4	mBank S.A.	1 000	Kredyt w rachunku bieżącym	1 000	544	994	2017-11-24	Weksel in blanco, poręczenie GKI SA	Jednorazowo do 24.11.2017 r.	WIBOR O/N +marża
5	mBank Hipoteczny S.A.	33 911	Kredyt	33 911	11 781	-	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

Lp.	Kredytodawca	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na 31.12.2016 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
6	PKO BP S.A.	14 500	Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 7 250 w ramach limitu kredytowego wielocelowego	4 500	4 203	5 895	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 w ramach limitu kredytowego wielocelowego	-	-	-	2018-05-11		Proporcjonalnie do uruchamianych transz	WIBOR 1M +marża
			Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 14 500 w ramach limitu kredytowego wielocelowego	6 745	6 745	7 603	2018-05-11		<p>Kwartalnie (kapitał): 500 000 w dniach: 18.08.2017, 16.10.2017, 18.12.2017 515 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018 397 000 w dniach: 24.07.2017, 21.09.2017, 21.11.2017, 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018 167 000 w dniach: 24.07.2017, 21.08.2017, 21.09.2017, 20.10.2017, 22.11.2017, 20.12.2017, 22.01.2018, 20.02.2018, 20.03.2018, 20.04.2018 163 000 w dniu 11.05.2018</p>	WIBOR 1M +marża
7	BZ WBK S.A.	11 329	Kredyt inwestycyjny	-	11 329	11 828	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 Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN	Miesięcznie (kapitał): 83 300 do 30.11.2023 4 914 500 w dniu 31.12.2023 Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża

Lp.	Kredytodawca	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na 31.12.2016 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
8	BZ WBK S.A.	2 000	Kredyt w rachunku bieżącym	2 000	1 720	1 818	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
9	BZ WBK S.A.	14 555	Kredyt inwestycyjny	-	14 555	14 867	2026-10-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 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
10	BZ WBK S.A.	1 577	Kredyt inwestycyjny	-	1 577	1 691	2024-05-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzycelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzycelnościom z tytułu umowy kredytu	Miesięcznie (kapitał): 19 000 w całym okresie kredytowania Odsetki: miesięcznie	WIBOR 1M +marża
11	BZ WBK S.A.	18 718	Kredyt inwestycyjny	-	18 718	19 186	2026-01-31	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności 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	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na 31.12.2016 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
12	BZ WBK S.A.	11 430	Kredyt inwestycyjny	-	11 430	-	2027-02-28	Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzycelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzycelności 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	Marża
13	mBank S.A.	8 356	Kredyt inwestycyjny	-	8 356	8 706	2026-02-27	Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzycelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzycelności 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
14	PKO BP S.A.	8 013	Kredyt inwestycyjny	-	8 013	8 591	2025-07-26	Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzycelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzycelności, cesja wierzycelności 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 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025	WIBOR 3M +marża
15	mBank S.A.	5 000	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	4 870	633	2018-06-29	Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 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 wierzycelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzycelności 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	Kwota udzielona*	Produkty	Limit na produkty (tys. PLN)	Aktualne wykorzystanie (tys. PLN)	Wykorzystanie na 31.12.2016 (tys. PLN)	Data zakończenia	Zabezpieczenia (rodzaj, wartość)	Harmonogram spłaty (w tys. PLN)	Oprocentowanie
16	mBank S.A.	402	Kredyt inwestycyjny	-	402	622	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
17	BZ WBK S.A.	13 000	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach multilinii	5 000	3 801	-	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
18	Commerzbank	423	Overdraft	423	-	-	ND	Poręczenie Projprzem S.A.**	Automatycznie z wpływów na rachunek	Marża
19	Podmiot powiązany	2 000	Pożyczka	1 300	1 300	1 300	2017-07-08	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
20	Podmiot niepowiązany	2 600	Pożyczka	2 300	2 300	2 600	2017-09-30	Brak	W ratach lub jednorazowo	WIBOR 1M + marża
21	Podmiot niepowiązany	300 \$	Pożyczka USD	-	-	1 254	2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	Marża
22	Podmiot niepowiązany	200 €	Pożyczka EUR	-	-	885	2017-03-31	Brak	W ratach lub jednorazowo	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	120 896
Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu	-777
	120 119

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

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

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

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 zaokrąglą się do 0,05% (punktu procentowego)

Na dzień 30 czerwca 2017 roku jednostek zależna Projprzem S.A. miała naruszone cztery spośród pięciu wskaźników finansowych wynikających z umów zawartych z mBank S.A. tj. umowy kredytu w rachunku bieżącym, umowy ramowej oraz umowy kredytu inwestycyjnego. Spółka nie osiągnęła minimalnego dopuszczalnego poziomu wskaźnika płynności bieżącego, udziału funduszy własnych w finansowaniu aktywów, marży zysku netto oraz wskaźnika obsługi długu. W związku z powyższym wszystkie kredyty spółki zależnej Projprzem S.A. prezentowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Pozostałe Spółki z Grupy nie naruszyły postanowień umów kredytowych.

Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r.

W pierwszym półroczu 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.

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 okresie od 01.07 do 18.09.2017 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 tworzą 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. Spółka nie tworzy rezerwy w związku z powyższym roszczeniem. Postępowanie upadłościowe jest w toku, według szacunków syndyka zostanie zakończone do końca 2017 roku. Obecnie masa upadłości wynosi ok. 400.000,00 EUR. Nie został spieniężony jeszcze cały majątek upadłej spółki.

Sprawa o odszkodowanie z powództwa byłej Prezes Zarządu w związku z rozwiązaniem umowy o pracę w trybie art. 52 k.p.

Sprawa p-ko Projprzem S.A. z powództwa p. Anny Zarzyckiej - Rzepeckiej o odszkodowanie w związku z rozwiązaniem stosunku pracy bez wypowiedzenia z żądaniem zapłaty 75 tys. zł.

Zdarzenie po bilansowe:

Strony zawarły ugodę sądową, na podstawie której Spółka wypłaciła Powódce odszkodowanie.

Sprawa od odszkodowanie z powództwa byłego Członka Zarządu w związku z rozwiązaniem umowy o pracę w trybie art. 52 k.p.

Sprawa p-ko Projprzem S.A. z powództwa p. Marcina Lewandowskiego o odszkodowanie w związku z rozwiązaniem stosunku pracy bez wypowiedzenia z żądaniem zapłaty 46 tys. zł. Zdaniem pozwanej Spółki roszczenie jest bezpodstawne. Sąd I instancji zasądził odszkodowanie na rzecz Powoda w pełnej wysokości, Spółka nie wniosła apelacji w związku z zawartą z Powodem ugodą.

Pan Marcin Lewandowski złożył także pozew o odszkodowanie 11.500 zł z tytułu zakazu konkurencji. W wyniku zawartej ugody Powód cofnął powództwo i postępowanie zostało umorzone.

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 pozwaną 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. Sąd wyznaczył pierwszy termin rozprawy, która odbędzie się w październiku 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.

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 przeciwko byłym Członkom Zarządu Projprzem S.A.

Sprawa z powództwa spółki zależnej Projprzem S.A. p-ko p. Annie Rzepeckiej - Zarzyckiej i p. Marcinowi Lewandowskiemu o odszkodowanie w wysokości 243.585,26 zł w związku z zawarciem umów z Dom M-4 Sp. z o.o. Pozwani wnieśli o oddalenie powództw. Spółka w wyniku zawartych porozumień wycofała pozew zrzekając się roszczenia.

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.

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 czerwca 2017 roku wynosiło 22 007 tys. PLN i uległo zwiększeniu o 2 414 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 czerwca 2017 roku Grupa posiadała zobowiązania z tyt. nabycia środków trwałych na kwotę 831 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne).

20.4. Kapitał własny

	od 01.01 do 30.06.2017 (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 30.06.2017	od 01.06 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	65	2 166
Zmiana z tytułu różnic kursowych	(179)	
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	22 592	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 1000 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.

Poza jednostką dominującą, akcje Projprzem S.A. posiadają również inne podmioty, nie sprawujące kontroli nad Projprzem S.A. W związku z tym faktem, w rezultacie zawarcia opisanych wyżej umów zbycia udziałów, zmieniła się wielkość aktywów netto Grupy Kapitałowej przypadająca na udziały niekontrolujące. Zgodnie z regulacjami MSSF 10, kwota 16 710 tys. PLN, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością godziwą kwoty otrzymanej przez jednostkę dominującą z tytułu opisanych umów zbycia udziałów a kwotą korekty udziałów niekontrolujących, została odniesiona bezpośrednio

na kapitał własny i ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Zyski zatrzymane - zysk z lat ubiegłych.

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. Tym samym nastąpiło wzmocnienie kontroli z 47,6% do 70,5% w kapitale spółki zależnej, i uszczuplenie kapitału mniejszości o kwotę 15 063 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. Sprzedaż akcji wpłynęła na zmniejszenie kontroli nad spółką Projprzem SA do 65,7%, i jednocześnie utraty kontroli nad aktywem netto o wartości 3 140 tys. zł.

20.6. Zarządzanie kapitałem

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

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	31-12-2016
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	202 788	222 782
Kapitał	202 788	222 782
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	202 788	222 782
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	120 119	91 412
Leasing finansowy	6 806	9 027
Źródła finansowania ogółem	329 713	323 221
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,62	0,69
<i>EBITDA *</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 920	8 738
Amortyzacja	4 588	6 087
EBITDA	8 508**	14 825
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	120 119	91 412
Leasing finansowy	6 806	9 027
Dług	126 925	100 439
Wskaźnik długu do EBITDA	14,92**	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 6-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:

	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	4 916	6 393
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	580	4 210
Środki pieniężne w kasie	371	185
Depozyty krótkoterminowe	238	1 020
Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN		13
Inne	362	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	6 467	11 822

Wartość środków pieniężnych na 30 czerwca 2017 roku osiągnęła poziom 6 467 tys. PLN i zmniejszyła się w stosunku do 31 grudnia 2016 o 5 354 tys. PLN.

Z ogólnej kwoty posiadanej przez Grupę gotówki 8 222 tys. PLN w stosunku do wartości 1 755 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.

20.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Zapasy (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	6 716	2 160
Przeniesienie gruntu z nieruchomości inwestycyjnych	476	-
Wartość zapasu nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	(100)	-
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	7 092	2 160

Należności z tyt. dostaw i usług (w tys. PLN)	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu należności	486	1 515
Wartość należności nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	103	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	589	1 515

Zobowiązania	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	20 521	6 502
Niewypłacona dywidenda	(4 522)	(3 643)
Zobowiązanie z tytułu zakupu akcji Projprzem SA	(12 926)	-
Wartość zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	(757)	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	224	-
Zmiana stanu rozrachunków z tytułu środków trwałych	-	(621)
Pozostałe	67	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	2 607	2 238

Rezerwy i zobowiązania międzyokresowe	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Bilansowa zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	10 513	133
Wartość rezerw nabytego przedsiębiorstwa na moment nabycia	(471)	-
Rezerwa związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	88	-
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	10 130	133

Nabycie jednostek zależnych	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (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 czerwca 2017 roku osiągnęła poziom 4 051 tys. PLN i jest o 535 tys. PLN wyższa w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na saldo składają się kaucje bankowe opisane w nocie 19 cz. B.

Na dzień 30 czerwca 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 czerwca 2017 roku wyniosły 40 771 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (22 386 tys. PLN), należności z tytułu podatków (6 547 tys. PLN, w tym głównie VAT do zwrotu w odniesieniu do spółek z segmentu deweloperskiego) oraz wpłaconych kaucji (5 994 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 czerwca 2017 roku poziom 57 976 tys. PLN, o 20 051 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 wobec domu maklerskiego 10 585 tys. PLN) oraz niewypłacona na dzień 30 czerwca 2017 roku dywidenda za 2016 rok w kwocie 4 522 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 czerwca 2017 roku wyniosła 7 662 tys. PLN. W pierwszym półroczu 2016 roku koszty sprzedaży wynosił 1 406 tys. PLN. Wzrost kosztów sprzedaży spowodowany jest głównie kosztami ponoszonymi w ramach spółek przejętych w listopadzie 2016 roku.

20.13. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wynoszą 16 631 tys. PLN i są o 9 205 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 30.06.2017 (niebadane)	30-06-2016 (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	(1 375)	(1 698)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	(0,02)
<i>Działalność kontynuowana i zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto	(1 375)	(1 698)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,02)	(0,02)

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 zostały ustalone jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe.

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną	30-06-2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	77 699	10 163
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	13 008	2 625
Koszty pozostające do realizacji umowy	56 901	5 565
Szacunkowe łączne koszty umowy	69 909	8 190
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	7 790	1 973
Zyski	7 790	1 973
Straty (-)	-	-

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

	30-06-2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	13 008	2 625
Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+)	1 865	1 132
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	14 879	3 757
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	-	-

22. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

22.1. Nabycie jednostek

Nabycie Focus Hotels 1 Sp. z o.o.

W dniu 31 marca 2017 roku jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. zawarła z udziałowcami Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. umowę zbycia udziałów, na podstawie której jednostka ta 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. Tego samego dnia jednostka zależna Kuchet Sp. z o.o. nabyła również środki trwałe wykorzystywane przez Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o. Na wyżej wspomniane środki trwałe składał się grunt oraz budynek hotelowy stanowiące w 20% własność Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o., a w 80% własność prywatną byłych udziałowców i ich rodzin (w podziale 65% byli udziałowcy, 15% rodziny byłych udziałowców) Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Sp. z o.o.. Za każdy udział w nieruchomości odkupiony od osób prywatnych Spółka zapłaciła 1 625,35 PLN tj. łącznie 14 095 tys. PLN.

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 hotelarską w oparciu o posiadane aktywa (budynek hotelowy z 1896 roku, wyposażenie hotelowe pokoi, restauracji i kuchni, itp.), posiadany znak towarowy „Hotel Pod Orłem”, 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.

Różnica między ceną transakcji a wartością godziwą nabytego przedsiębiorstwa i nieruchomości wynika z długotrwałych negocjacji. Na przebieg procesu negocjacji znaczący wpływ miała specyficzna struktura właścicielska – kilkanaście osób fizycznych, w tym spadkobiercy pierwotnych udziałowców, zaawansowany wiek głównych udziałowców (trzech udziałowców miało ponad 85 lat) oraz rozproszenie geograficzne miejsc zamieszkania i centrów aktywności poszczególnych udziałowców. Zaangażowanie w bieżące funkcjonowanie Spółki było dla tych osób dużym osobistym obciążeniem i stwarzało coraz więcej problemów. Z uwagi na niewłaściwe zarządzanie na moment nabycia Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz sp. z o.o. nie wykorzystywało w pełni swojego potencjału. Budynek hotelu w najbliższych latach będzie wymagał znaczących nakładów potrzebnych na sprostanie wymagań stawianych przez przepisy budowlane, nakazy konserwatorskie i kwestie pożarnicze. Dodatkowo niezbędne są zmiany organizacyjnej w przedsiębiorstwie związane z optymalizacją zatrudnienia i wprowadzeniem aktywnej polityki cenowej oraz strategii marketingowej pozwalającej na aktywne uczestnictwo w rynku usług hotelowych.

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:

<i>Aktywa</i>	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

<i>Zobowiązania</i>	
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 okazyjnym nabyciu	6 246

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 pierwszym półroczu 2017 roku przychody w wysokości 2 811 tys. PLN i wykazało zysk netto 94 tys. PLN. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęto przychody generowane w spółce Focus Hotels 1 Sp. z o.o. od dnia objęcia kontroli w łącznej wysokości 1 640 tys. PLN i zysk netto z tego okresu w wysokości 353 tys. PLN.

22.2. Zbycie jednostek zależnych

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

23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 30 czerwca 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 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego Zarządu:</i>		
Wynagrodzenia	1 261	1 755
Razem	1 261	1 755

Informacje na temat podmiotów powiązanych - sprzedaż i należności	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
<i>Sprzedaż do:</i>				
Rafał Jerzy	8	1	6	15
Winiński Sławomir	10	-	12	-
Razem	18	1	18	15

Informacje na temat podmiotów powiązanych - zakupy i zobowiązania	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
<i>Zakup od:</i>				
Fortuna Doradztwo gospodarcze i finansowe Piotr Fortuna	128	30	11	4
ELCHEM Lech Cyprysiak	-	43	-	-
Rafał Jerzy	-	1	-	-
Razem	128	74	11	4

Informacje na temat podmiotów powiązanych - pożyczki	Należności		Zobowiązania	
	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
Nadarzewki Jerzy	-	-	1 300	1 300
Razem	-	-	1 300	1 300

27. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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 24.07.2017 r. Projprzem S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z Eggersmann Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Suchym Lesie (dalej Kupujący), na podstawie której Spółka zobowiązała się sprzedać, a Kupująca kupić, należącą do Spółki Zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa obejmującą Zakład Produkcyjny w Sępólnie Krajeńskim, która składa się w szczególności z następujących składników materialnych i niematerialnych:

- prawo własności nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim,
- prawo wynikające z umów, których wykaz stanowi załącznik do umowy,
- prawo własności ruchomości, których wykaz stanowi załącznik do umowy,
- prawa wynikające z decyzji administracyjnych, których wykaz stanowi załącznik do umowy,
- autorskie prawa majątkowe oraz autorskie prawa zależne do projektów budowlanych dotyczących budynków posadowionych na w/w nieruchomościach,
- prawa wynikające ze stosunków pracy pracowników Sprzedającego zatrudnionych w Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa;
- archiwum, księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, tajemnice przedsiębiorstwa w zakresie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa.

Strony ustaliły Cenę sprzedaży na kwotę 3 750 tys. EUR netto płatną przy zawarciu umowy, nie później niż do dnia 02.10.2017 r. Umowa przyrzeczona miałyby zostać zawarta do dnia 29.09.2017r.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest m.in. podjęcie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki oraz przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa na rzecz Kupującego. W dniu 18.08.2017 r. Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę.

W dniu 25.08.2017 r. Zarząd Projprzem S.A. podjął uchwałę o zatwierdzeniu koncepcji połączenia i przedłożeniu do publicznego wglądu Planu połączenia Spółki (Spółka Przejmująca) ze swoją spółką zależną Makrum Project Management Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Zgodnie z koncepcją połączenia planowane połączenie spowodowane jest przejęciem przez Projprzem S.A. udziałów w Makrum Project Management Sp. z o.o.

Podstawowym celem połączenia Spółek jest uproszczenie organizacji Grupy Kapitałowej Projprzem S.A. w kierunku budowy silnego przedsiębiorstwa produkcyjnego, oferującego szeroką gamę produktów własnych, uzupełnianą pomocniczo poprzez produkcję na indywidualne zlecenia klientów. Możliwości produkcyjne mają być wsparte silną siecią dystrybucji i serwisu na terenie Polski jak i zagranicą. Dodatkowo spłaszczenie struktury organizacyjnej Grupy ma uwolnić potencjał dywidendowy Projprzem S.A. Dzięki połączeniu spółek, osiągnięte zostaną między innymi następujące cele długookresowe:

- a) w zakresie ekonomiczno – finansowym:
- obniżenie kosztów zarządzania i administracji (jeden zarząd, controlling, księgowość, marketing itp.),
 - poszerzona oferta produktowa,
 - synergie kosztowe (wspólne zakupu materiałów i komponentów, usług podwykonawców),
 - lepsze zarządzanie płynnością finansową,
 - eliminacja kosztów związanych z konsolidacją sprawozdań finansowych,
 - ograniczenie ryzyka podatkowego (brak cen transferowych).
- b) w zakresie organizacyjnym:
- lepszy nadzór właścicielski, uproszczona struktura zarządzania,
 - połączenie zespołów project managerów,
 - wspólne kanały dystrybucji i serwisu,
 - konsolidacja działów zakupów, kontroli jakości, handlowców itp.

W związku z posiadaniem przez Spółkę 100 % udziałów w Makrum Project Management Sp. z o.o. połączenie spółek nastąpi poprzez przejęcie w trybie uproszczonym, o którym mowa w art. 516 § 6 k.s.h., którego zastosowanie w konsekwencji wyłączy stosowanie art. 494 § 4, art. 499 § 1 pkt 2-4, art. 501-503, 505 § 1 pkt 4-5, art. 512 i 513 k.s.h. Połączenie nastąpi poprzez przejęcie całego majątku spółki Makrum Project Management Sp. z o.o. bez równoczesnego podwyższania kapitału zakładowego Spółki co jest zgodne z treścią art. 515 §1 k.s.h. Dla potrzeb określenia warunków połączenia nie będzie wymagana opinia biegłego rewidenta. Zgodnie z przepisem art. 500 § 2 i 2(1) na stronach internetowych spółek został umieszczony plan połączenia.

W dniu 29.08.2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Nowej Soli, należącej do Projprzem S.A. Wartość ceny sprzedaży strony ustaliły na kwotę 1 100 tys. zł.

Bydgoszcz, dn. 18 września 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.