



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2017 ROKU

część A

30 maja 2017 roku

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	3
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zmiany w składzie Grupy	10
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	11
5. Przychody i koszty	13

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	47 167	21 119	106 713	10 911	4 875	24 461
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(211)	(795)	8 737	(49)	(184)	2 003
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 147)	(2 048)	21 283	(497)	(473)	4 879
Zysk (strata) netto	(9 698)	(2 903)	20 366	(2 243)	(670)	4 669
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(10 135)	(2 903)	18 200	(2 345)	(670)	4 173
Zysk na akcję (PLN)	(0,13)	(0,04)	0,28	(0,03)	(0,01)	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,13)	(0,04)	0,28	(0,03)	(0,01)	0,06
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3228	4,3323	4,3625

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	641	4 390	13 132	148	1 013	3 010
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(295)	(4 115)	(16 117)	(68)	(950)	(3 694)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	11 038	5	3 140	2 553	1	720
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 384	280	155	2 633	65	36
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3228	4,3323	4,3625

Bilans						
Aktywa	406 887	273 643	392 879	96 423	64 109	88 806
Zobowiązania długoterminowe	99 849	87 124	87 040	23 662	20 411	19 675
Zobowiązania krótkoterminowe	94 267	38 550	83 057	22 339	9 031	18 774
Kapitał własny	212 771	147 969	222 782	50 422	34 666	50 358
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 705	147 969	171 444	42 112	34 666	38 753
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2198	4,2684	4,4240

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu okresów kurs ten wyniósł:

01 stycznia do 31 marca 2017: 1 euro = 4,3228

01 stycznia do 31 marca 2016: 1 euro = 4,3323

01 stycznia do 31 grudnia 2016: 1 euro = 4,3625

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

31 marca 2017: 1 euro = 4,2198

31 marca 2016: 1 euro = 4,2684

31 grudnia 2016: 1 euro = 4,4240

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5 (cz.A)	47 167	21 119
Przychody ze sprzedaży produktów		38 405	9 857
Przychody ze sprzedaży usług		7 773	9 606
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		989	1 656
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		33 952	5 898
<i>Hotelarstwo</i>		2 075	5 895
<i>Konsulting budowlany</i>		6 622	1 310
<i>Najem aktywów</i>		1 193	2 253
<i>Developing</i>		2 637	5 116
<i>Pozostałe</i>		689	647
Koszt własny sprzedaży		36 448	17 673
Koszt sprzedanych produktów		26 686	8 862
Koszt sprzedanych usług		7 722	7 463
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		2 040	1 348
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>			
<i>Przemysł</i>		24 536	5 173
<i>Hotelarstwo</i>		1 127	4 905
<i>Konsulting budowlany</i>		6 473	1 525
<i>Najem aktywów</i>		1 667	1 237
<i>Developing</i>		1 933	4 213
<i>Pozostałe</i>		712	620
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		10 719	3 446
Koszty sprzedaży		4 432	658
Koszty ogólnego zarządu		7 524	3 215
Pozostałe przychody operacyjne	5 (cz.A)	1 196	127
Pozostałe koszty operacyjne	5 (cz.A)	170	495
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(211)	(795)
Przychody finansowe	5 (cz.A)	499	186
Koszty finansowe	5 (cz.A)	2 435	1 439
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 147)	(2 048)
Podatek dochodowy	11 (cz.B)	7 551	855
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(9 698)	(2 903)
Zysk (strata) netto		(9 698)	(2 903)
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(10 135)	(2 903)
- podmiotom niekontrolującym		437	-
Podstawowy zysk na akcje		(0,13)	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcje		(0,13)	(0,04)

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Zysk (strata) netto	(9 698)	(2 903)
Inne całkowite dochody		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	312
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(352)	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	(59)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	(352)	253
Całkowite dochody	(10 050)	(2 650)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(10 488)	-2 650
- podmiotom niekontrolującym	437	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne	14 (cz.B)	3 302	3 517	480
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12 (cz.B)	153 585	152 666	120 072
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		92 581	92 612	95 416
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		46 130	47 597	15 006
<i>Pozostałe</i>		14 874	12 456	9 650
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13 (cz.B)	109 629	112 921	77 289
<i>Grunty inwestycyjne</i>		36 958	41 037	26 659
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		72 671	71 884	50 630
Należności i pożyczki	19.9 (cz.B)	2 938	3 516	2 141
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		102	130	166
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		29	29	24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	10 939	10 455	7 999
Aktywa trwałe		280 524	283 234	208 171
Aktywa obrotowe				
Zapasy, w tym:	15 (cz.B)	60 818	52 800	21 960
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		24 081	11 705	-
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		2 049	3 879	18 265
<i>Pozostałe zapasy</i>		34 688	37 215	3 695
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20 (cz.B)	2 697	1 910	5 593
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.10 (cz.B)	35 790	41 793	10 569
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	661
Pożyczki		59	-	160
Pochodne instrumenty finansowe		-	9	73
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		869	874	13 286
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 925	437	1 224
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.7 (cz.B)	23 205	11 822	11 946
Aktywa obrotowe		126 363	109 645	65 472
Aktywa razem		406 887	392 879	273 643

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	31-03-2017 (niebadane)	31-12-2016	31-03-2016 (niebadane)
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	19.4 (cz.B)	18 841	18 841	18 216
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	19.4 (cz.B)	103 711	103 710	98 086
Różnice kursowe z przeliczenia		(352)	(40)	-
Pozostałe kapitały	19.4 (cz.B)	21 406	4 696	4 891
Zyski zatrzymane:		34 101	44 236	26 776
- zysk (strata) z lat ubiegłych		44 236	26 036	29 679
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(10 135)	18 200	(2 903)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		177 705	171 444	147 969
Udziały niedające kontroli		35 066	51 339	-
Kapitał własny		212 771	222 782	147 969
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	18 (cz.B)	73 073	62 218	68 870
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		-	-	5 141
<i>Finansujące nieruchomości</i>		72 062	59 952	58 682
<i>Finansujące przemysł</i>		1 011	2 266	4 966
<i>Pozostałe</i>		-	-	81
Leasing finansowy		4 381	5 583	2 175
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	1 444	1 734	2 785
Pozostałe zobowiązania		2 168	1 633	13
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	17 520	14 762	12 418
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	767	460	273
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		496	650	590
Zobowiązania długoterminowe		99 849	87 040	87 124
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19.11 (cz.B)	40 615	37 925	11 557
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 318	789	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	30 743	29 194	19 519
<i>Finansujące nieruchomości</i>		7 804	5 534	4 947
<i>Finansujące przemysł</i>		14 813	14 245	12 083
<i>Pozostałe</i>		8 126	9 415	2 489
Leasing finansowy		4 094	3 444	2 013
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną		-	129	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	6 551	6 716	3 071
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 (cz.B)	3 125	2 999	224
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 821	1 861	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe		94 267	83 057	38 550
Zobowiązania razem		194 116	170 097	125 674
Pasywa razem		406 887	392 879	273 643

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(2 147)	(2 048)	21 283
Korekty:				
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	2 162	1 358	5 857
Amortyzacja aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	147	47	230
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(525)	-	(1 667)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	59	(319)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(58)	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		-	-	(34)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(67)	-	(1 138)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		12	5	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-	30	(20)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(375)	(233)	164
Koszty odsetek		527	1 135	3 046
Przychody z odsetek i dywidend		-	(39)	(88)
Zysk z okazijnego nabycia		-	-	(21 428)
Inne korekty		31	(2)	516
Korekty razem		1 855	2 360	(14 881)
Zmiana stanu zapasów		(8 169)	2 805	3 094
Zmiana stanu należności		6 581	3 664	2 897
Zmiana stanu zobowiązań		2 736	(2 901)	(677)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		906	(19)	(853)
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych		(916)	529	4 186
Zmiany w kapitale obrotowym		1 138	4 078	8 646
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(5)	-	(17)
Zapłacony podatek dochodowy		(199)	-	(1 899)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		641	4 390	13 132
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	(17)	(45)	(228)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	(85)	(311)	(1 821)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	-	211	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(236)	(110)	(7 063)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		100	-	2 400
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		-	-	(18 345)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	-	5 509
Pożyczki udzielone		(58)	(65)	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	(5 684)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	1 889	3 274
Otrzymane odsetki		-	-	157
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(296)	(4 115)	(16 117)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	2 583	2 584
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		-	-	6 250
Leasing zwrotny		-	-	6 596
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-	4 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-	(4 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18 (cz.B)	14 190	10 672	37 767
Spłaty kredytów i pożyczek	18 (cz.B)	(1 785)	(11 263)	(37 310)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(753)	(859)	(5 629)
Odsetki zapłacone		(614)	(1 128)	(3 475)
Dywidendy wypłacone		-	-	(3 643)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		11 038	5	3 140
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		11 384	280	155
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 821	11 666	11 666
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-	-	(26)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		23 205	11 946	11 821

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	18 841		103 711	-40	4 696	44 236	171 444	51 339	222 783
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2017 roku									
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					16 710		16 710	-16 710	
Razem transakcje z właścicielami					16 710		16 710	-16 710	
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku						-10 135	-10 135	437	-9 698
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku				-313			-313		-313
Razem całkowite dochody				-313		-10 135	-10 448	437	-10 011
Saldo na dzień 31.03.2017 roku	18 841		103 711	-352	21 406	34 101	177 705	35 066	212 771

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	18 216	-1 739	98 086		3 794	29 679	148 035		148 035
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2016 roku									
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku						-2 903	-2 903		-2 903
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku					253		253		253
Razem całkowite dochody					253	-2 903	-2 650		-2 650
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)									
Sprzedaż akcji własnych		1 739			844		2 583		2 583
Saldo na dzień 31.03.2016 roku	18 216		98 086		4 891	26 776	147 969		147 969

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa IMMOBILE (Grupa) składa się ze spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. z siedzibą w Bydgoszczy ul. Fordońska 40 (jednostka dominująca, Spółka) i jej spółek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej zawierają dane na dzień 31 marca 2017 oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2016 roku. Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty do rachunku zysków i strat i noty do sprawozdania z przepływów pieniężnych obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2016 roku. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone na dzień 31 marca 2017 roku oraz 31 marca 2016 roku - nie były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000033561. Jednostce nadano numer statystyczny REGON 090549380.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- działalność przemysłowym,
- działalność hotelarska,
- działalność w zakresie konsultingu budowlanego,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność deweloperska.

Śródroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2016 roku:

W dniu 02 stycznia 2017r. spółka zależna PROJPRZEM S.A. zawarła ze spółką dominującą umowę zbycia udziałów, na podstawie której PROJPRZEM S.A. nabył 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.

PROJPRZEM S.A. umożliwi realizację działalności budowlanej w spółce zależnej poprzez dotychczasową kadrę specjalistów PROJPRZEM S.A. oraz nowych pracowników wywodzących się z wiodących w Polsce podmiotów z sektora budowlanego.

PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. ma siedzibę w Bydgoszczy oraz oddział w Poznaniu.

W dniu 23.03.2017 r., jednostka dominująca zawarła ze spółką zależną Projprzem S.A. umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której jednostka dominująca sprzedała wszystkie 23716 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 PLN, płatną w następujących ratach:

- a) do dnia 24.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 10.020.528,00 PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 4.000.000,00 PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 6.000.000,00 PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. Projprzem S.A. zapłaci 3.000.000,00 PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. Projprzem S.A. zapłaci 8.000.000,00 PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 28 kwietnia 2017 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych (PLN), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

4. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

Segment *Przemysł* zajmuje się produkcją systemów przeładunkowych, konstrukcji stalowych budynków i budowli, młynów, kruszarek, elementów pras, urządzeń offshore, elementów statków oraz maszyn w sektorze kopalnianym i energetycznym.

Segment *Najem* aktywów zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Segment *Hotelarstwo* zajmuje się prowadzeniem działalności hotelarskiej w hotelach własnych i dzierżawionych.

Segment *Konsulting budowlany* zajmuje się nadzorem budowlanym.

Segment *Developing* zajmuje się budową i sprzedażą mieszkań oraz handlem nieruchomościami.

Segment *Pozostałe* obejmuje przychody z działalności w innych obszarach niż opisane powyżej, a ich wysokość nie przekracza 10% przychodów Grupy.

Żaden z segmentów operacyjnych Grupy nie został połączony z innym segmentem w celu stworzenia powyższych sprawozdawczych segmentów operacyjnych.

Zarząd monitoruje oddzielnie wyniki operacyjne segmentów w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów, oceny skutków tej alokacji oraz wyników działalności. Podstawą oceny wyników działalności jest zysk lub strata na działalności operacyjnej, które w pewnym zakresie, jak wyjaśniono w tabeli poniżej, są mierzone inaczej niż zysk lub strata na działalności operacyjnej w sprawozdaniu finansowym. Finansowanie Grupy (łącznie z kosztami i przychodami finansowymi) oraz podatek dochodowy są monitorowane na poziomie Grupy i nie ma miejsca ich alokacja do segmentów.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Przypisaniu do segmentów operacyjnych podlegają wszystkie aktywa, które mają wpływ na przychody segmentów, tzn.:

- wartości niematerialne,
- rzeczowe aktywa trwałe,
- nieruchomości inwestycyjne,
- należności i pożyczki, zapasy,
- należności z tyt. umów o usługę budowlaną,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności,
- pochodne instrumenty finansowe,
- krótkoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2017 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	33 952	2 075	6 622	1 193	2 637	689	47 168
Sprzedaż między segmentami							
Przychody ogółem	33 952	2 075	6 622	1 193	2 637	2 637	47 168
Amortyzacja	1 034	122	936	11	-	15	2 118
Wynik operacyjny segmentu	(497)	736	(1 008)	(600)	232	(99)	(1 236)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	110 783	61 314	120 537	2 309	79 471	6 627	381 041

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany	Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 31-03-2016 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	5 898	2 253	5 895	1 310	5 116	647	21 119
Sprzedaż między segmentami	-	-	29	1 282	-	-	1 311
Przychody ogółem	5 898	2 253	5 924	2 592	5 116	647	22 430
Amortyzacja	346	97	790	38	-	134	1 405
Wynik operacyjny segmentu	(920)	796	(142)	(383)	551	(329)	(427)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	34 125	55 165	101 285	1 253	46 896	12 575	251 299

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	(1 236)	(427)
Pozostałe przychody nie przypisane do segmentów	1 196	127
Pozostałe koszty nie przypisane do segmentów (-)	(170)	(495)
Pozostałe przychody i koszty razem	1 026	(368)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(210)	(795)
Przychody finansowe	499	186
Koszty finansowe (-)	(2 435)	(1 439)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(2 147)	(2 048)

* - zysk brutto na sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu

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

W pierwszym kwartale 2017 roku Grupa osiągnęła dobre wyniki sektora najmu aktywów, hotelarstwa oraz developingu. Pozostałe sektory odnotowały stratę.

Zysk operacyjny segmentów nie obejmuje:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów finansowych,
- zysków/straty na sprzedaży jednostek zależnych,
- pozostałych przychodów operacyjnych,
- przychodów finansowych.

5. Przychody i koszty

Przychody i koszty w ramach działalności operacyjnej:

Przychody Grupy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosły 47 167 tys. PLN i były o 123,34% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (21 119 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł-33 952, hotelarstwo-6 622 i developing-2 637 (analogicznie 5 898 tys. PLN, 5 895 tys. PLN 5 116 tys. PLN w porównywalnym okresie roku 2016).

Koszt własny sprzedaży wyniósł 36 448 tys. PLN, co pozwoliło osiągnąć zysk brutto na sprzedaży w wysokości 10 719 tys. PLN wobec 3 446 tys. PLN w porównywalnym okresie 2016 roku przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 17 673 tys. PLN.

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	5
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	525	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	12
Rozwiązanie/wykorzystanie rezerw	223	63
Otrzymane kary i odszkodowania	1	34
Dotacje otrzymane	2	-
Współczynnik VAT	21	-
Refaktury	6	-
Zwrot kosztów procesu	20	-
Pozostałe przychody operacyjne	398	13
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 196	127

Pozostałe przychody operacyjne w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosły 1 196 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 127 tys. PLN. W pierwszym kwartale roku najistotniejszy wpływ na poziom pozostałych przychodów operacyjnych miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w kwocie 525 tys. PLN oraz pozostałe przychody operacyjne o łącznej kwocie 398 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
Spisane należności	-	13
Odpisy poniesionych nakładów na działalności inwestycyjnej	-	366
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	65	-
Zapłacone kary i odszkodowania	69	5
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	10	68
Darowizny	7	30
Inne koszty	20	13
Pozostałe koszty operacyjne razem	171	495

Pozostałe koszty operacyjne w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 osiągnęły poziom 171 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 495 tys. PLN. Na saldo kosztów największy wpływ mają odpisy aktualizujące wartość należności finansowych o łącznej wartości 65 tys. PLN oraz zapłacone kary i odszkodowania o wartości 69 tys. PLN.

Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	7
Pożyczki i należności	113	18
Przychody z odsetek	114	25
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Akcje spółek notowanych	-	1
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-	1
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	61
Pożyczki i należności	108	39
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	22
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	108	122
<i>Pozostałe przychody finansowe</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1
Inne przychody finansowe	106	37
Wynagrodzenie za poręczenia	171	-
Przychody finansowe razem	499	186

Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane)	od 01.01 do 31.03.2016 (niebadane)
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	87	50
Kredyty w rachunku kredytowym	662	935
Kredyty w rachunku bieżącym	48	200
Pożyczki	261	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	49
Inne	124	-
Koszty odsetek	1 203	1 234
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	2	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9	176
Inne koszty finansowe	57	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	68	176
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	288	-
Pożyczki i należności	544	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	155	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	988	-
<i>Pozostałe koszty finansowe</i>		
Inne koszty finansowe	176	29
Koszty finansowe razem	2 435	1 439

Koszty finansowe w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku osiągnęły poziom 2 435 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 1 439 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi

zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 3 miesięcy wynoszą 1 203 tys. PLN. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahaniami kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 988 tys. PLN.

Bydgoszcz, dn. 30 maja 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.