



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

część A

27 listopada 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 przepływów pieniężnych	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Dodatkowe noty objaśniające	11
1. Informacje ogólne	11
2. Zmiany w składzie Grupy	11
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
4. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
5. Przychody i koszty	15

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN			tys. EUR		
Rachunek zysków i strat						
Przychody ze sprzedaży	185 241	72 606	106 713	43 348	16 575	24 388
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 663	5 751	8 737	2 495	1 313	1 997
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 131	2 045	(144)	2 839	467	(33)
Zysk (strata) netto	2 179	(332)	(1 061)	510	(76)	(242)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	1 833	(332)	(1 061)	429	(76)	(242)
Zysk na akcję (PLN)	0,03	-	0,28	0,01	-	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,03	-	0,28	0,01	-	0,06
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2734	4,3805	4,3757

Rachunek przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(839)	7 990	13 132	(196)	1 824	3 001
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 633)	(7 050)	(16 117)	(6 232)	(1 609)	(3 683)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	26 634	(10 007)	3 140	6 233	(2 284)	718
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(842)	(9 067)	155	(197)	(2 070)	35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2734	4,3805	4,3757

	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016	30-09-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
Bilans						
Aktywa	462 970	284 647	392 879	107 440	66 013	88 806
Zobowiązania długoterminowe	123 352	70 195	87 040	28 626	16 279	19 675
Zobowiązania krótkoterminowe	133 118	66 590	83 057	30 892	15 443	18 774
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny	206 500	147 862	222 782	47 922	34 291	50 358
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	183 535	147 862	171 444	42 592	34 291	38 753
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,3091	4,3120	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 30 września 2017: 1 EUR = 4,2734 PLN

01 stycznia do 30 września 2016: 1 EUR = 4,3581 PLN

01 stycznia do 31 grudnia 2016: 1 EUR = 4,3757 PLN

Pozycje bilansowe przeliczono wg średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy.

W odniesieniu do prezentowanych w sprawozdaniu dni bilansowych kurs ten wyniósł:

30 września 2017: 1 EUR = 4,3091 PLN

30 września 2016: 1 EUR = 4,3120 PLN

31 grudnia 2016: 1 EUR = 4,4240 PLN

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	4 (cz.A)	72 989	185 241	25 814	72 606
Przychody ze sprzedaży produktów		50 593	138 702	11 133	30 504
Przychody ze sprzedaży usług		21 026	43 092	13 745	38 541
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 370	3 447	936	3 561
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>					
<i>Przemysł</i>		44 884	123 591	8 251	20 760
<i>Hotelarstwo</i>		13 604	32 794	11 372	26 080
<i>Konsulting budowlany i developing</i>		1 633	7 706	5 228	17 852
<i>Najem aktywów</i>		2 166	6 943	1 654	5 919
<i>Budownictwo</i>		12 258	12 258	-	-
<i>Pozostałe</i>		(1 557)	1 949	(691)	1 994
Koszt własny sprzedaży		54 975	140 617	19 052	55 955
Koszt sprzedanych produktów		18 408	85 385	(4 920)	9 484
Koszt sprzedanych usług		35 282	52 040	23 437	43 871
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 285	3 192	535	2 600
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>					
<i>Przemysł</i>		35 167	93 820	7 635	18 229
<i>Hotelarstwo</i>		7 453	22 344	6 661	17 406
<i>Konsulting budowlany i developing</i>		1 712	7 312	4 698	15 377
<i>Najem aktywów</i>		317	2 690	2 825	4 943
<i>Budownictwo</i>		11 832	11 832	-	-
<i>Pozostałe</i>		(1 504)	2 621	(1 266)	1 502
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 014	44 624	6 762	16 651
Koszty sprzedaży	20.12	4 822	12 485	809	2 215
Koszty ogólnego zarządu	20.13	7 865	24 495	3 366	10 792
Pozostałe przychody operacyjne	5 (cz.A)	1 618	3 669	1 353	2 823
Pozostałe koszty operacyjne	5 (cz.A)	201	650	402	716
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 744	10 663	3 538	5 751
Przychody finansowe	5 (cz.A)	168	779	(368)	421
Koszty finansowe	5 (cz.A)	1 229	5 557	747	4 127
Zysk z okazijnego nabycia	22.1 (cz.B)		6 246		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 683	12 131	2 423	2 045
Podatek dochodowy	11 (cz.B)	2 127	9 952	1 058	2 375
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 556	2 179	1 365	(332)
Zysk (strata) netto		3 556	2 179	1 365	(332)
Zysk (strata) netto przypadający:					
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		3 274	1 833	1 365	(332)
- podmiotom niekontrolującym		281	346		
Podstawowy zysk na akcje		0,05	0,03	0,02	0,00
Rozwodniony zysk na akcje		0,05	0,03	0,02	0,00

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Zysk (strata) netto	3 556	2 178	1 363	(334)
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	1 099	1 505
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	158	(144)	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-	(209)	(286)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	158	(144)	890	1 219
Całkowite dochody	3 714	2 034	2 253	885
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 339	1 775	2 253	885
- podmiotom niekontrolującym	373	259		

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
Aktywa trwałe					
Aktywa niematerialne	14 (cz.B)	2 958	3 138	478	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12 (cz.B)	157 979	160 298	118 216	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		116 220	116 858	93 909	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		34 059	34 585	15 222	47 597
<i>Pozostałe</i>		7 701	8 854	9 084	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13 (cz.B)	117 929	113 317	85 678	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>		37 584	37 584	33 930	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		80 344	75 733	51 748	71 884
Pozostałe aktywa finansowe		3	3	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych			-	5	-
Należności i pożyczki	19.9 (cz.B)	3 567	4 051	2 145	3 516
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	19.1 (cz.B)	137	137	22 443	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		29	29	26	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	10 075	9 466	8 327	10 455
Aktywa trwałe		292 677	290 439	237 318	283 234
Aktywa obrotowe					
Zapasy, w tym:	15 (cz.B)	68 708	59 516	23 400	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		35 634	32 141	13 030	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		1 216	1 816	6 849	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>		31 857	25 559	3 521	37 215
Aktywa biologiczne		-	-	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20 (cz.B)	15 531	14 879	4 294	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19.10 (cz.B)	65 038	40 771	15 435	41 793
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	901	-
Pożyczki		538	-	78	-
Pochodne instrumenty finansowe		11	108	-	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19.1 (cz.B)	5 797	1 755	-	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.3 (cz.B)	2 476	2 131	630	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.7 (cz.B)	10 996	6 467	2 591	11 822
Aktywa obrotowe		169 093	125 628	47 329	109 645
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14 (cz.B)	1 200	18 765	-	-
Aktywa razem		462 970	434 831	284 647	392 879

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 10 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-09-2017 (niebadane)	30-06-2017 (niebadane)	30-09-2016 (niebadane)	31-12-2016
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	19.5 (cz.B)	18 841	18 841	18 216	18 841
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	19.5 (cz.B)	103 711	103 711	98 085	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		(97)	(163)	-	(40)
Pozostałe kapitały	19.5 (cz.B)	4 696	4 696	5 857	4 696
Zyski zatrzymane:		56 386	53 112	25 704	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 553	54 553	26 036	26 036
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 833	(1 441)	(332)	18 200
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		183 535	180 196	147 862	171 444
Udziały niedające kontroli	20.5	22 965	22 592	-	51 339
Kapitał własny		206 500	202 788	147 862	222 782
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	18 (cz.B)	97 041	85 061	50 777	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		18 925	11 703	-	-
<i>Finansujące nieruchomości</i>		72 147	71 371	47 209	59 952
<i>Finansujące przemysł</i>		-	-	3 556	2 266
<i>Pozostałe</i>		5 969	1 987	12	-
Leasing finansowy	19.9 (cz.B)	3 755	3 974	2 841	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	1 408	1 709	2 231	1 734
Pozostałe zobowiązania		2 257	1 433	-	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 (cz.B)	17 151	15 683	13 291	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	510	482	250	460
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 229	403	805	650
Zobowiązania długoterminowe		123 352	108 745	70 195	87 040
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19.11 (cz.B)	64 313	57 976	18 150	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 619	1 303	-	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18 (cz.B)	31 200	35 058	39 623	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>		5 377	5 303	15 234	5 534
<i>Finansujące przemysł</i>		17 326	19 903	10 907	14 245
<i>Pozostałe</i>		8 497	9 852	13 482	9 415
Leasing finansowy		2 761	2 832	3 705	3 444
Pochodne instrumenty finansowe	23 (cz.B)	-	-	67	-
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-	-	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16 (cz.B)	8 513	8 495	3 248	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17 (cz.B)	5 210	4 992	46	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 (cz.B)	18 502	10 975	1 751	1 861
Zobowiązania krótkoterminowe		133 118	121 631	66 590	83 057
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14 (cz.B)		1 666		
Zobowiązania razem		256 470	232 043	136 785	170 097
Pasywa razem		462 970	434 831	284 647	392 879

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	nota	od 01.07 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.07 do 30.09.2016 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 683	12 131	2 423	2 045
Korekty:					
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	1 825	5 999	1 460	4 095
Amortyzacja aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	229	643	43	143
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(1 223)	(2 548)	(2 806)	(2 806)
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat		-	-	1 652	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-	-	(74)	(250)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(1 162)	(1 156)	(290)	(420)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		-	(314)	-	(17)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(192)	(508)	(5)	(694)
Koszty odsetek		1 677	3 862	117	1 556
Przychody z odsetek i dywidend		(38)	(206)	(10)	(59)
Zysk z okazynego nabycia	22.1 (cz.B)	-	(6 246)		
Inne korekty		(112)	(127)	45	176
Korekty razem		1 004	(601)	132	1 724
Zmiana stanu zapasów	19.8 (cz.B)	(9 156)	(16 249)	(800)	1 360
Zmiana stanu należności	19.8 (cz.B)	(7 889)	(7 300)	(2 099)	(584)
Zmiana stanu zobowiązań	19.8 (cz.B)	10 490	13 097	286	2 528
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	19.8 (cz.B)	7 688	17 818	508	641
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych	19.8 (cz.B)	(652)	(13 749)	(537)	1 829
Zmiany w kapitale obrotowym		481	(6 383)	(2 642)	5 774
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(10)	(18)	(2)	(11)
Zapłacony podatek dochodowy		(458)	(5 968)	(667)	(1 542)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		6 700	(839)	(756)	7 990
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	14 (cz.B)	(4)	(72)	39	(41)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	5 (zał. 2)	-	-	(99)	(99)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	(914)	(1 790)	223	(1 219)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12 (cz.B)	784	855	6 220	6 253
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(2 625)	(6 018)	(2 015)	(3 994)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 846	3 106	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	22.1 (cz.B)	-	(20 341)	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		-	3 130	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		-	58	93	5 509
Pożyczki udzielone		-	-	-	(137)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		(3 840)	(5 595)	(3 129)	(16 225)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	-	-	2 881
Otrzymane odsetki		-	34	6	21
Otrzymane dywidendy		-	-	-	1
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 753)	(26 633)	1 338	(7 050)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	-	-	2 584
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-	4 000	4 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	15 548	51 977	4 725	20 628
Spłaty kredytów i pożyczek	19.8 (cz.B)	(6 939)	(14 865)	(2 987)	(25 856)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(813)	(2 153)	(3 102)	(5 028)
Odsetki zapłacone		(1 858)	(3 954)	(633)	(2 692)
Dywidendy wypłacone		(4 372)	(4 372)	(3 643)	(3 643)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1 565	26 634	(1 640)	(10 007)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 512	(842)	(1 058)	(9 067)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		6 467	11 821	3 652	11 661
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		17	17	(2)	(2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19.7 (cz. B)	10 996	10 996	2 595	2 595

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 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 30.09.2017 roku									
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)						14 838	14 838	(28 633)	(13 795)
Dywidenda uchwalona do wypłaty						(4 522)	(4 522)		(4 522)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	10 316	10 316	(28 633)	(18 317)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku						1 833	1 833	346	2 178
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku				(58)			(58)	(86)	(144)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(58)	-	1 833	1 775	259	2 034
Saldo na dzień 30.09.2017 roku	18 841	-	103 711	(97)	4 696	56 386	183 535	22 965	206 500

	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	148 036		148 036
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2016 roku									
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku						(332)	(332)		(332)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku					1 219		1 219		1 219
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	1 219	(332)	887	-	887
Dywidenda uchwalona do wypłaty						(3 643)	(3 643)		(3 643)
Sprzedaż akcji własnych		1 739			844		2 583		2 583
Saldo na dzień 30.09.2016 roku	18 216	-	98 086	-	5 857	25 704	147 863	-	147 863

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 10 do 16 części A oraz w części B stanowią jego integralną część

	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	148 036	-	148 036
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016</i>									
Emisja akcji	625		5 625				6 250		6 250
Dywidenda						(3 643)	(3 643)		(3 643)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)							-	49 173	49 173
Razem transakcje z właścicielami	625	-	5 625	-	-	(3 643)	2 607	49 173	51 780
Zysk netto za okres od 01-01 do 31-12-2016 roku						18 200	18 200	2 166	20 366
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku				(40)	58		18		18
Razem całkowite dochody	-	-	-	(40)	58	18 200	18 219	2 166	20 384
Sprzedaż akcji własnych	-	1 739	-		844	0	2 583	-	2 583
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	18 841	-	103 711	(40)	4 696	44 236	171 444	51 339	222 782

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 10 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zawiera dane na dzień 30 września 2017 roku oraz dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2017 roku, 30 września 2016 roku i 31 grudnia 2016 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmują dane za okres trzeciego kwartału 2017 roku oraz dane narastające za okres od 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku i dane porównawcze za analogiczne okresy 2016 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku i okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

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 developerska wraz z konsultingiem budowlanym,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- budownictwo przemysłowe

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Grupy w stosunku do 31 grudnia 2016 roku:

W dniu 2 stycznia 2017r. spółka zależna Projprzem S.A. zawarła ze spółką dominującą umowę zbycia udziałów, na podstawie której Projprzem S.A. nabył wszystkie 1 000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 500 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: Projprzem Budownictwo Sp. z o.o.

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 lutym 2017 roku zostały zarejestrowane spółki zależne od CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o., utworzone w celu realizacji kolejnych etapów Platanowego Parku: CDI 4 Sp. z o.o., CDI 5 Sp. z o.o. i CDI 6 Sp. z o.o. W spółkach tych wspólnikami są CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. (99%) oraz CDI Nieruchomości (1%).

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 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 tys. PLN, płatną w następujących ratach:

- a) do dnia 24.03.2017 r. - 10 020 tys. PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. - 4 000 tys. PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. - 6 000 tys. PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. - 3 000 tys. PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. - 8 000 tys. PLN.

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

W dniu 31.03.2017 r. Kuchet Sp. z o.o. (dalej Kupująca) zawarła ostateczną umowę zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (dalej Spółka), na podstawie której Kupująca nabyła 100% udziałów w Spółce.

W dniu 11.04.2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy na FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o. Zmiana nazwy została zarejestrowana w dniu 01.06.2017 r.

W dniu 19.07.2017 r. FOCUS Hotels S.A. nabyła od Kuchet Sp. o.o. 4 625 udziałów w spółce FOCUS Hotels 1 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym nastąpiło nabycie akcji spółki Projprzem S.A. Transakcja doprowadziła do zwiększenia udziału w kapitale podstawowym z 47,64% do 65,73%. Szczegółowy opis znajduje się w notce 20.5.

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 *Budownictwo przemysłowe* zajmuje się wykonawstwem robót budowlanych, głównie w zakresie wznoszenia obiektów kubaturowych jak: hale przemysłowe, hale magazynowe, obiekty handlowe, budynki biurowe, mieszkaniowe i inne.

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

Z uwagi na systematyczne zmniejszenie przychodów od klientów zewnętrznych w sektorze Konsultingu Budowlanego i równoczesne zaangażowanie segmentu w działania związane z własnymi realizacjami segmentu Developing, Zarząd podjął decyzje o połączeniu tych dwóch segmentów. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone.

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 i Developing	Budownictwo przemysłowe	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2017 roku (niebadane)								
Przychody								
Przychody od klientów zewnętrznych	123 591	6 943	32 794	7 706	12 258	1 949	-	185 241
Przychody ogółem	123 591	6 943	32 794	7 706	12 258	1 949	-	185 241
Amortyzacja	3 472	399	2 591	74	-	166	-	6 702
Wynik operacyjny segmentu	2 909	3 674	5 885	(1 837)	(1 989)	(999)	-	7 644
Aktywa segmentu sprawozdawczego	119 110	54 384	132 187	96 934	12 010	4 053	44 294	462 970

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Niealokowane	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-09-2016 roku (niebadane)							
Przychody							
Przychody od klientów zewnętrznych	20 760	5 919	26 080	17 852	1 994	-	72 606
Przychody ogółem	20 760	5 919	26 080	17 852	1 994	-	72 606
Amortyzacja	961	294	2 416	117	449	-	4 238
Wynik operacyjny segmentu	(3 032)	1 879	5 278	655	(1 137)	-	3 643
Aktywa segmentu sprawozdawczego na dzień 31.12.2016	29 338	49 390	107 143	55 152	7 358	114 498	392 879

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Wynik operacyjny segmentów *	7 644	3 643
Pozostałe przychody operacyjne	3 669	2 823
Pozostałe koszty operacyjne (-)	(650)	(716)
Pozostałe przychody i koszty razem	3 019	2 107
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	10 663	5 750
Przychody finansowe	779	422
Koszty finansowe (-)	(5 557)	(4 127)
Zysk z okazijnego nabycia	6 246	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	12 131	2 045

* - 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 trzecim kwartale 2017 roku Grupa osiągnęła dobre wyniki sektora najmu aktywów, hotelarstwa oraz przemysłu. Pozostałe segmenty 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 30 września 2017 roku wyniosły 185 241 tys. PLN i były o ,53% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (72 606 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł - 123 591 tys. PLN, hotelarstwo-32 794 tys. PLN (analogicznie 12 509 tys. PLN, 14 709 tys. PLN w porównywalnym okresie roku 2016). Duży udział w przychodach ma również nowo wyszczególniony segment-budownictwo-12 258 tys. PLN prezentowany wcześniej łącznie w pozostałych.

Wzrost przychodów i kosztów podstawowej działalności spowodowany jest w głównej mierze przejściem w listopadzie ubiegłego roku Grupy Kapitałowej Projprzem S.A. Przychody i koszty tej grupy oddziałują głównie na segment przemysłowy.

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	37
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 945	2 189
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	44	14
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	39
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	3
Otrzymane kary i odszkodowania	-	205
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	493	295
Różnice inwentaryzacyjne	21	-
Refaktury	3	-
Zysk ze sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim	519	-
Leasingi wyśięgowanie umowy zakończone	464	-
Pozostałe przychody operacyjne	180	41
Pozostałe przychody operacyjne razem	3 669	2 823

Pozostałe przychody operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wyniosły 3 669 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 2 823 tys. PLN. W prezentowanym okresie sprawozdawczym najistotniejszy wpływ na poziom pozostałych przychodów operacyjnych miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w kwocie 1 945 tys. PLN oraz zysk ze sprzedaży ZCP w Sępólnie Krajeńskim o łącznej kwocie 519 tys. PLN.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	313	5
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	92	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	-	-
Utworzenie rezerw	77	36
Zapłacone kary i odszkodowania	61	220
Likwidacja zapasów	-	-
Darowizny	62	88
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	45	12
Inne koszty	-	355
Pozostałe koszty operacyjne razem	650	717

Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	17	8
Pożyczki i należności	-	104
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	15
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	17	127
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	-	130
Akcje spółek notowanych	75	2
Poręczenia	44	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	119	132
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	254	18
Pożyczki i należności	-	67
Zobowiązania i należności handlowe	170	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	424	85
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	-	7
Inne przychody finansowe	219	69
Przychody finansowe razem	779	421

Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01 do 30.09.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.09.2016 (niebadane)
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	231	130
Kredyty w rachunku kredytowym	2 423	1 944
Kredyty w rachunku bieżącym	267	761
Pożyczki	139	-
Dłużne papiery wartościowe	-	34
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	206	96
Prowizje bankowe	428	-
<i>Inne koszty finansowe</i>	18	-
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	3 707	2 965
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	637	346
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	637	346
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Pożyczki i należności	517	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	72
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych</i>	517	72
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	380	1
Prowizje bankowe	149	-
Inne koszty finansowe	167	743
Koszty finansowe razem	5 557	4 127

Bydgoszcz, dn. 27 listopada 2017 roku

Podpisy Zarządu:

Członek Zarządu
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu
Rafał Jerzy

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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