



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

**część A**

*18 września 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	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	12
5. Przychody i koszty	14

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN			tys. EUR		
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
Przychody ze sprzedaży	112 253	46 792	106 713	26 273	10 682	24 388
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 920	2 212	8 737	917	505	1 997
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 449	(380)	21 283	1 509	(87)	4 864
Zysk (strata) netto	(1 375)	(1 698)	20 366	(322)	(388)	4 654
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 441)	(1 698)	18 200	(337)	(388)	4 159
Zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,02)	0,28	(0,00)	(0,01)	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,02)	(0,02)	0,28	(0,00)	(0,01)	0,06
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2726	4,3805	4,3757

<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 542)	8 740	13 132	(1 765)	1 995	3 001
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(22 881)	(8 387)	(16 117)	(5 355)	(1 915)	(3 683)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 069	(8 368)	3 140	5 867	(1 910)	718
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 354)	(8 015)	155	(1 253)	(1 830)	35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,2726	4,3805	4,3757

	30-06-2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2016	30-06-2017 (niebadane)	30-06-2016 (niebadane)	31-12-2016
<b>Bilans</b>						
Aktywa	434 831	275 440	392 879	102 882	62 239	88 806
Zobowiązania długoterminowe	108 745	68 651	87 040	25 729	15 513	19 675
Zobowiązania krótkoterminowe	121 631	61 183	83 057	28 778	13 825	18 774
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 666	-	-	394	-	-
Kapitał własny	202 788	145 606	222 782	47 980	32 902	50 358
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	180 196	145 606	171 445	42 635	32 902	38 753
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2265	4,4255	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 czerwca 2017: 1 EUR = 4,2726 PLN

01 stycznia do 30 czerwca 2016: 1 EUR = 4,3805 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 czerwca 2017: 1 EUR = 4,2265 PLN

30 czerwca 2016: 1 EUR = 4,4255 PLN

31 grudnia 2016: 1 EUR = 4,4240 PLN

## Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

	nota	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>5</b>	<b>112 253</b>	<b>46 792</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		88 110	19 371
Przychody ze sprzedaży usług		22 065	24 797
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		2 078	2 624
<i>Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<b>4</b>		
<i>Przemysł</i>		78 707	12 509
<i>Hotelarstwo</i>		19 190	14 709
<i>Konsulting budowlany i developing</i>		6 073	12 624
<i>Najem aktywów</i>		4 776	4 265
<i>Pozostałe</i>		3 506	2 685
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>5</b>	<b>85 641</b>	<b>36 904</b>
Koszt sprzedanych produktów		66 977	14 404
Koszt sprzedanych usług		16 757	20 434
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 907	2 066
<i>Koszt własny sprzedaży w podziale na segmenty:</i>	<b>4</b>		
<i>Przemysł</i>		58 653	10 593
<i>Hotelarstwo</i>		14 891	10 745
<i>Konsulting budowlany i developing</i>		5 600	10 679
<i>Najem aktywów</i>		2 374	2 118
<i>Pozostałe</i>		4 125	2 767
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>26 612</b>	<b>9 888</b>
Koszty sprzedaży	20.12	7 662	1 406
Koszty ogólnego zarządu	20.13	16 631	7 426
Pozostałe przychody operacyjne	5	2 051	1 470
Pozostałe koszty operacyjne	5	449	314
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>3 920</b>	<b>2 212</b>
Przychody finansowe	5	610	788
Koszty finansowe	5	4 327	3 380
Zysk z okazijnego nabycia	22.1	6 246	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 449</b>	<b>(380)</b>
Podatek dochodowy	11	7 824	1 318
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(1 375)</b>	<b>(1 698)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 375)</b>	<b>(1 698)</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(1 441)	(1 698)
- podmiotom niekontrolującym		65	-
<b>Podstawowy zysk na akcje</b>	<b>20.14</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,02)</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcje</b>	<b>20.14</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,02)</b>

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 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 376)</b>	<b>(1 698)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	405
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(302)	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	(77)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	(302)	328
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(1 678)</b>	<b>(1 370)</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 564)	(1 370)
- podmiotom niekontrolującym	(114)	-

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	nota	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne	15	3 138	3 517
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	12	160 298	152 666
<i>Nieruchomości hotelowe</i>		116 858	92 612
<i>Istotne aktywa segmentu przemysłowego</i>		34 585	47 597
<i>Pozostałe</i>		8 854	12 456
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	13	113 317	112 921
<i>Grunty inwestycyjne</i>		37 584	41 037
<i>Nieruchomości komercyjne</i>		75 733	71 884
Pozostałe aktywa finansowe		3	-
Należności i pożyczki	20.9	4 051	3 516
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		137	130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		29	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	9 466	10 455
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>290 438</b>	<b>283 234</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy, w tym:	16	59 516	52 800
<i>Lokale mieszkalne w trakcie budowy</i>		32 141	11 705
<i>Lokale mieszkalne dostępne do sprzedaży</i>		1 816	3 879
<i>Pozostałe zapasy</i>		25 559	37 215
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	21	14 879	1 910
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20.10	40 771	41 793
Pochodne instrumenty finansowe		108	9
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 755	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.3	2 131	437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.7	6 467	11 822
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>125 628</b>	<b>109 645</b>
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	18 765	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>434 831</b>	<b>392 879</b>

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pasywa	nota	30-06-2017 (niebadane)	31-12-2016
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	20.4	18 841	18 841
Akcje własne (-)	20.4	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	20.4	103 711	103 711
Różnice kursowe z przeliczenia		(163)	(40)
Pozostałe kapitały	20.4	4 696	4 696
Zyski zatrzymane:		53 112	44 236
- zysk (strata) z lat ubiegłych		54 553	26 036
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(1 441)	18 200
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		180 196	171 445
<b>Udziały niedające kontroli</b>	<b>20.5</b>	<b>22 592</b>	<b>51 339</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>202 788</b>	<b>222 782</b>
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, w tym:	19	85 061	62 218
<i>Finansujące budowę bloków mieszkalnych</i>		<i>11 703</i>	<i>-</i>
<i>Finansujące nieruchomości</i>		<i>71 371</i>	<i>59 952</i>
<i>Finansujące przemysł</i>		<i>-</i>	<i>2 266</i>
<i>Pozostałe</i>		<i>1 987</i>	<i>-</i>
Leasing finansowy		3 974	5 583
Pochodne instrumenty finansowe	24	1 709	1 734
Pozostałe zobowiązania		1 433	1 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	15 683	14 762
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	482	460
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		403	650
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>108 745</b>	<b>87 040</b>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20.11	57 976	37 925
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 303	789
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	19	35 058	29 194
<i>Finansujące nieruchomości</i>		<i>5 303</i>	<i>5 534</i>
<i>Finansujące przemysł</i>		<i>19 903</i>	<i>14 245</i>
<i>Pozostałe</i>		<i>9 852</i>	<i>9 415</i>
Leasing finansowy		2 832	3 444
Zobowiązanie z tytułu umów o usługę budowlaną		-	129
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	17	8 495	6 716
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	18.1	4 992	2 999
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18.2	10 975	1 861
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>121 631</b>	<b>83 057</b>
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14	1 666	-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>232 043</b>	<b>170 097</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>434 831</b>	<b>392 879</b>

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 przepływów pieniężnych

	nota	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 449</b>	<b>(380)</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	4 174	2 635
Amortyzacja aktywów niematerialnych	15	414	100
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(1 325)	-
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		-	(176)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		5	(130)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		(314)	(17)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(316)	(689)
Koszty odsetek		2 185	1 438
Przychody z odsetek i dywidend		(168)	(49)
Zysk z okazijnego nabycia	22.1	(6 246)	-
Inne korekty		(15)	132
<b>Korekty razem</b>		<b>(1 607)</b>	<b>1 592</b>
Zmiana stanu zapasów	20.8	(7 093)	2 160
Zmiana stanu należności	20.8	589	1 515
Zmiana stanu zobowiązań	20.8	1 447	2 238
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	18/20.8	10 130	133
Zmiana stanu należności z tytułu umów budowlanych	21	(13 098)	2 366
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>		<b>(8 024)</b>	<b>8 412</b>
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		(8)	(9)
Zapłacony podatek dochodowy		(5 510)	(875)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(8 702)</b>	<b>8 740</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie aktywów niematerialnych	15	(68)	(80)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	(876)	(1 442)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	71	33
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(2 233)	(1 979)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		259	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	20.8	(20 341)	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	20.5	3 130	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		58	5 416
Pożyczki udzielone		-	(137)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	20.7	(1 755)	(13 095)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		-	2 881
Otrzymane odsetki		34	15
Otrzymane dywidendy		-	1
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(21 722)</b>	<b>(8 387)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu sprzedaży akcji własnych		-	2 583
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19	36 430	15 902
Spłaty kredytów i pożyczek	19	(7 925)	(22 868)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(1 340)	(1 926)
Odsetki zapłacone		(2 095)	(2 059)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>25 069</b>	<b>(8 368)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(5 354)</b>	<b>(8 015)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>11 821</b>	<b>11 666</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>20.7</b>	<b>6 467</b>	<b>3 651</b>

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		
<b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-</b>	<b>103 711</b>	<b>(40)</b>	<b>4 696</b>	<b>44 236</b>	<b>171 445</b>	<b>51 339</b>	<b>222 782</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2017 roku</b>									
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	(28 812)	(18 317)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku						(1 441)	(1 441)	65	(1 376)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku				(123)			(123)	(179)	(302)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(123)	-	(1 441)	(1 564)	(114)	(1 678)
<b>Saldo na dzień 30.06.2017 roku</b>	<b>18 841</b>	<b>-</b>	<b>103 711</b>	<b>(163)</b>	<b>4 696</b>	<b>53 112</b>	<b>180 196</b>	<b>22 592</b>	<b>202 788</b>

	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		
<b>Saldo na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>18 216</b>	<b>(1 739)</b>	<b>98 086</b>	<b>-</b>	<b>3 794</b>	<b>29 679</b>	<b>148 036</b>	<b>-</b>	<b>148 036</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2016 roku</b>									
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku						(1 698)	(1 698)		(1 698)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku					328		328		328
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	328	(1 698)	(1 370)	-	(1 370)
Dywidenda uchwalona do wypłaty						(3 643)	(3 643)		(3 643)
Sprzedaż akcji własnych		1 739			844		2 583		2 583
<b>Saldo na dzień 30.06.2016 roku</b>	<b>18 216</b>	<b>-</b>	<b>98 086</b>	<b>-</b>	<b>4 966</b>	<b>24 338</b>	<b>145 606</b>	<b>-</b>	<b>145 606</b>

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz noty do sprawozdania z sytuacji finansowej zawierają dane na dzień 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 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. Projprzem S.A. zapłaciła 10 020 tys. PLN;
- b) do dnia 31.03.2017 r. Projprzem S.A. zapłaciła 4 000 tys. PLN;
- c) do dnia 31.12.2017 r. Projprzem S.A. zapłaci 6 000 tys. PLN;
- d) do dnia 30.06.2018 r. Projprzem S.A. zapłaci 3 000 tys. PLN;
- e) do dnia 31.12.2019 r. Projprzem S.A. zapłaci 8 000 tys. PLN.

Zabezpieczeniem płatności rat będzie 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 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 *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 decyzję 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	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2017 roku (niebadane)						
<b>Przychody</b>						
Przychody od klientów zewnętrznych	78 707	4 776	19 190	6 073	3 506	112 253
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>78 707</b>	<b>4 776</b>	<b>19 190</b>	<b>6 073</b>	<b>3 506</b>	<b>112 253</b>
Amortyzacja	2 288	333	1 811	26	235	4 587
Wynik operacyjny segmentu	2 492	1 942	1 320	(1 575)	(1 862)	2 317
Aktywa segmentu sprawozdawczego na dzień 30.06.2017	108 312	60 559	134 686	92 378	5 988	401 922

Segmenty operacyjne	Przemysł	Najem aktywów	Hotelarstwo	Konsulting budowlany i Developing	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01-01 do 30-06-2016 roku (niebadane)						
<b>Przychody</b>						
Przychody od klientów zewnętrznych	12 509	4 265	14 709	12 624	2 685	46 792
Sprzedaż między segmentami	-	-	37	8 766	-	8 803
<b>Przychody ogółem</b>	<b>12 509</b>	<b>4 265</b>	<b>14 746</b>	<b>21 390</b>	<b>2 685</b>	<b>55 595</b>
Amortyzacja	651	194	1 586	86	193	2 710
Wynik operacyjny segmentu	(1 706)	1 708	1 619	750	(1 315)	1 056
Aktywa segmentu sprawozdawczego na dzień 31.12.2016	122 199	53 901	105 061	72 495	39 223	392 879

Uzgodnienie wyników segmentów operacyjnych z wynikiem jednostki przed opodatkowaniem	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
<b>Wynik operacyjny segmentów *</b>	<b>2 317</b>	<b>1 056</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 051	1 470
Pozostałe koszty operacyjne (-)	(449)	(314)
<b>Pozostałe przychody i koszty razem</b>	<b>1 602</b>	<b>1 156</b>
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 919</b>	<b>2 212</b>
Przychody finansowe	610	788
Koszty finansowe (-)	(4 327)	(3 380)
Zysk z okazijnego nabycia	6 246	-
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 449</b>	<b>(380)</b>

\* - 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 półroczu 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/strat 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 czerwca 2017 roku wyniosły 112 253 tys. PLN i były o 139,9% wyższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (46 792 tys. PLN). Największy udział w przychodach miała sprzedaż w segmencie - przemysł - 78 707 tys. PLN, hotelarstwo - 19 190 tys. PLN i consulting budowlany i developing - 6 073 tys. PLN (analogicznie 12 509 tys. PLN, 14 709 tys. PLN 12 624 tys. PLN w porównywalnym okresie roku 2016).

Koszt własny sprzedaży wyniósł 85 641 tys. PLN, co pozwoliło osiągnąć zysk brutto na sprzedaży w wysokości 26 612 tys. PLN wobec 9 888 tys. PLN w porównywalnym okresie 2016 roku przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 36 904 tys. PLN.

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*

<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	181	8
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 325	1 027
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	103	14
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	21
Rozwiązanie/wykorzystanie rezerw	-	63
Otrzymane kary i odszkodowania	-	96
Efekt transakcji leasingu zwrotnego	357	197
Pozostałe przychody operacyjne	85	44
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2 051</b>	<b>1 470</b>

Pozostałe przychody operacyjne w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wyniosły 2 051 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 1 470 tys. PLN. W pierwszym półroczu 2017 roku najistotniejszy wpływ na poziom pozostałych przychodów operacyjnych miała wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w kwocie 1 325 tys. PLN oraz efekt transakcji leasingu zwrotnego o łącznej kwocie 357 tys. PLN.

### *Pozostałe koszty operacyjne*

<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)
Refaktury	198	-
Zmiana stanu rezerw	68	103
Zapłacone kary i odszkodowania	48	27
Koszty sądowe, komornicze, windykacyjne	27	30
Darowizny	45	64
Inne koszty	63	89
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>449</b>	<b>314</b>

### Przychody finansowe

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)</b>	<b>od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)</b>
<i>Przychody z odsetek:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	4	7
Pożyczki i należności	-	97
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	15
<b>Przychody z odsetek</b>	<b>4</b>	<b>119</b>
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne	-	455
Akcje spółek notowanych	75	1
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</b>	<b>75</b>	<b>456</b>
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	205	19
Pożyczki i należności	-	103
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	146	-
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>351</b>	<b>122</b>
<i>Pozostałe przychody finansowe</i>		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1
Inne przychody finansowe	179	90
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>610</b>	<b>788</b>

### Koszty finansowe

<b>Koszty finansowe</b>	<b>od 01.01 do 30.06.2017 (niebadane)</b>	<b>od 01.01 do 30.06.2016 (niebadane)</b>
<i>Koszty odsetek:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	166	93
Kredyty w rachunku kredytowym	1 868	1 634
Kredyty w rachunku bieżącym	49	593
Pożyczki	190	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	319	133
Inne	196	-
<b>Koszty odsetek</b>	<b>2 789</b>	<b>2 453</b>
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej:</i>		
Instrumenty pochodne	322	431
Poręczenia	71	-
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej</b>	<b>393</b>	<b>431</b>
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Pożyczki i należności	742	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	191
<b>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>742</b>	<b>191</b>
<i>Pozostałe koszty finansowe</i>		
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	-	1
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	18	-
Inne koszty finansowe	386	304
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>4 327</b>	<b>3 380</b>

Koszty finansowe w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku osiągnęły poziom 4 327 tys. PLN, w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosły 3 380 tys. PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki wraz z prowizją banku za okres 6 miesięcy wynoszą 2 789 tys. PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają wahania kursów walutowych, które doprowadziły do poniesienia przez Grupę kosztów w wysokości 742 tys. PLN.

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.*