Grupa Kapitałowa IMMOBILE

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

**część B**

*30 maja 2017 roku*

## Spis treści

6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości ... 20
7. Zmiana szacunków i korekty błędów ... 20
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach ... 20
8.1. Profesjonalny osąd ... 20
8.2. Niepewność szacunków i założeń ... 21
9. Sezonowość działalności ... 22
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty ... 22
11. Podatek dochodowy ... 22
12. Rzeczowe aktywa trwałe ... 23
13. Nieruchomości inwestycyjne ... 23
14. Aktywa niematerialne ... 24
15. Zapasy ... 25
16. Świadczenia pracownicze ... 25
17. Rezerwy ... 25
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki ... 26
19. Inne istotne zmiany ... 30
19.1. Sprawy sądowe ... 30
19.2. Zobowiązania warunkowe ... 33
19.3. Zobowiązania inwestycyjne ... 33
19.4. Kapitał własny ... 33
19.5. Udziały niedające kontroli ... 33
19.6. Zarządzanie kapitałem ... 34
19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 35
19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych ... 35
19.9. Należności i pożyczki ... 35
19.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ... 36
19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ... 36
19.12. Koszty sprzedaży ... 36
19.13. Koszty ogólnego zarządu ... 36
19.14. Zysk przypadający na jedną akcję ... 36
20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane ... 37

21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących ..... 38
21.1. Nabycie jednostek ..... 38
21.2. Zbycie jednostek zależnych ..... 38
21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących ..... 38
22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym ..... 38
23. Instrumenty finansowe ..... 38
24. Działalność zaniechana ..... 39
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi ..... 39
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym ..... 39

# 6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

# 7. Zmiana szacunków i korekty błędów

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

# 8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

## 8.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu jednostki dominującej osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.
W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.
*Klasyfikacja umów leasingowych*
Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.
*Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych*
Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o posiadane wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz własny osąd zmiany warunków rynkowych i innych parametrów istotnie wpływających na wartość, zgodnie z przyjętą polityką wyceny nieruchomości inwestycyjnych.
Grupa wycenia do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, których stopień zaawansowania jest większy niż 10%. W ustaleniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy Grupa opiera się o posiadane wyceny wartości przyszłej niezależnych rzeczoznawców majątkowych, osąd własny i o stopień zaawansowania realizacji danej inwestycji.
Grupa przy analizie czy możliwa jest wycena do wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie ocenia czy:

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnych według stanu na 31 marca 2017 roku wraz ze zmianą w stosunku do 31 grudnia 2016 roku została przedstawiona w nocie nr 13 (cz. B).

## 8.2. Niepewność szacunków i założeń

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

*Utrata wartości aktywów trwałych i obrotowych*

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

*Wycena rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych*

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych.
Przyjęta metodologia kalkulacji rezerwy w stosunku do końca roku 2016 nie uległa zmianie.

*Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego*

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

*Wartość godziwa instrumentów finansowych*

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

*Ujmowanie przychodów*

Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania. Gdyby szacunek łącznych kosztów realizacji kontraktów wzrósł o 10%, w stosunku do oszacowania Grupy, kwota przychodu oraz dochodu zostałaby zmniejszona o około 363 tys. PLN. Informacja na temat umów o usługi budowlane została zawarta w nocie nr 20.

*Stawki amortyzacyjne*

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

## 9. Sezonowość działalności

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

## 10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 19.05.2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaceniu dywidendy z niepodzielonych zysków z lat ubiegłych w wysokości 0.06 PLN na jedna akcje, to jest łącznie w wysokości 4.5 mln PLN. Tego samego dnia Rada Nadzorcza Spółki zarekomendowała wypłatę dywidendy z zysków lat ubiegłych w tej samej kwocie.
Nie występują ograniczenia w zakresie dywidendy poza tymi wskazanymi w przepisach ogólnych prawa handlowego.

## 11. Podatek dochodowy

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

| | od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane) | od 01.01 do 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Wynik przed opodatkowaniem | (2 147) | 21 283 |
| Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą | 19% | 19% |
| **Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszącej 0,19% (2016: 0,19%):** | **(408)** | **4 044** |
| Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-) | 167 | 89 |
| Nierozpoznane straty podatkowe | 767 | 259 |
| Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 6 283 | 1 245 |
| Przychodów trwale nie podlegających opodatkowaniu (-) | 741 | (648) |
| Niepodatkowy przychód wynikający z zysku na okazyjnym nabyciu | - | (4 071) |
| **Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej: 352% (w 2016 roku: 4%):** | **7 551** | **918** |

*Odroczony podatek dochodowy*

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

| **Odroczony podatek dochodowy** | Stan na 31-03-2017 (niebadane) | Stan na 31-12-2016 |
|---|---|---|
| *Saldo na początek okresu:* | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 455 | 8 076 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 762 | 11 675 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | **4 307** | **3 599** |
| *Zmiana stanu w okresie wpływająca na:* | - | - |
| Rachunek zysków i strat (+/-) | 2 627 | 1 090 |
| Inne całkowite dochody (+/-) | (352) | (383) |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym: | **6 581** | **4 307** |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 939 | 10 455 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 520 | 14 762 |

Zmiana wartości odroczonego podatku dochodowego wynika przede wszystkim z różnicy między wartością bilansową, a podatkową składników rzeczowego majątku trwałego. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku nie miały miejsca niestandardowe transakcje wykraczające poza bieżącą działalność Grupy, które mogłyby mieć wpływ na wartość podatku odroczonego.

## 12. Rzeczowe aktywa trwałe

Saldo rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2017 roku wynosi 153 586 tys. PLN.

*Amortyzacja*

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku amortyzacja rzeczowego majątku trwałego wyniosła 2 162 tys. PLN (w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2016 roku 1 358 tys. PLN).

*Kupno i sprzedaż*

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku, Grupa zakupiła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3 088 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku: 39 852 tys. PLN). W 2016 roku miała miejsce transakcja nabycia Grupy PROJPRZEM S.A. co spowodowało zwiększenie wartości nabycia rzeczowych aktywów trwałych o wartość 34 716 tys. PLN. Pozostałe nabycia obejmują przede wszystkim wyposażenie hoteli.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku, nie miały miejsca zmniejszenia rzeczowych aktywów trwałych (w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku: 245 tys. PLN).

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 marca 2017 roku wycenione w wartości godziwej wynoszą 109 629 tys. PLN.
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej i kwalifikowane do 3 poziomu hierarchii wartości godziwej. W roku 2017 nie miały miejsca przesunięcia między poziomami.
Zarząd Spółki dokonał analizy podstawowych danych wejściowych wpływających na szacunek wartości godziwej pozostałych, posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Analizie poddano porównywalne ceny transakcyjne gruntów o podobnej lokalizacji i potencjale, osiągnięty i planowany dochód operacyjny generowany przez nieruchomości inwestycyjne wyceniane metodą DCF oraz zmiany w poziomie stóp dyskontowych. Wyniki analizy upewniły Zarząd, iż nie nastąpiły istotne zmiany wartości godziwej posiadanych nieruchomości.
Przeznaczeniem nieruchomości gruntowych jest osiągnięcie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych ze wzrostem wartości tych gruntów.
Przy wycenie do wartości godziwej wg metody porównawczej uwzględnia się takie cechy danej działki jak: położenie i ekspozycja, sąsiedztwo, infrastruktura techniczna, dostęp komunikacyjny, wielkość, kształt i status planistyczny i nadaje się im odpowiednie wagi.

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

| Lp. | Nieruchomości inwestycyjne | wartość w PLN | Metoda wyceny | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe | Przedział (średnia ważona) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Plac Kościeleckich, Bydgoszcz, | 13 339 | Metoda dochodowa | Ceny transakcyjne najmu nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | Powierzchnia biurowa 54 PLN/m2/miesięcznie<br>Powierzchnia gastronomiczna 76 PLN/m2/miesięcznie<br>Powierzchnia handlowa 54-65 PLN/m2/miesięcznie<br>Miejsce postojowe w garażu podziemnym 260 PLN miesięcznie |
| 2. | ul. Sułkowskiego-Kamienna, Bydgoszcz, 45106 m2 | 19 254 | Metoda porównawcza | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 419 PLN/m2<br>do 977 PLN/m2 |
| 3. | Stocznia Pomerania, Szczecin, 37625 m2 | 24 825 | Metoda dochodowa | Dochód operacyjny netto<br>Stopa dyskontowa | 2 077 tys. PLN |
| 4. | CH Faktoria, Bydgoszcz, 13656 m2 | 26 200 | Metoda dochodowa | GLA<br>Średnia stawka czynszu<br>Dochód operacyjny netto<br>Stopa dyskontowa | 5 376 m2<br>42 PLN/m2<br>1 834 tys. PLN<br>0 |
| 5. | Biurowiec, ul. Bernardyńska, Bydgoszcz, 1.247 m2 | 7 021 | Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto | Dochód operacyjny netto<br>Stopa dyskontowa | 631,9 tys. PLN |
| 6. | Bydgoszcz, ul. Kielecka, 12.131 m2 | 1 200 | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 53 PLN/m2 do 141 PLN/m2 |
| 7. | Bydgoszcz, ul. Bydgoskich Olimpijczyków, 51.793 m2 | 14 851 | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 244 PLN/m2 do 346 PLN/m2 |
| 8. | Nowa Sól, ul. Kościuszki, 1.057 m2 | 1 286 | Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto | Dochód operacyjny netto<br>Stopa dyskontowa | 115,7 tys. PLN |
| 9. | Zielona Góra, Trasa Północna, 15.880 m2 | 1 653 | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami | Ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej lokalizacji i potencjale | od 90 PLN/m2 do 153 PLN/m2 |
| | **Razem** | **109 629** | | | |

## 14. Aktywa niematerialne

Saldo aktywów niematerialnych na dzień 31 marca 2017 roku wynosi 3 302 tys. PLN.

*Amortyzacja*

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku amortyzacja wyniosła 147 tys. PLN (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2016 roku 47 tys. PLN).

*Kupno i sprzedaż*

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku, Grupa nie nabyła składniki aktywów niematerialnych (w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku nabycie wynosiło: 3 266 tys. PLN i było związane głównie z nabyciem Grupy Kapitałowej Projprzem S.A.).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku, a także w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 nie wystąpiła zarówno ani likwidacja, ani sprzedaż aktywów niematerialnych.

## 15. Zapasy

| | od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane) | od 01.01 do 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Materiały | 12 312 | 13 183 |
| Półprodukty i produkcja w toku | 36 015 | 26 353 |
| Wyroby gotowe - mieszkania | 3 929 | 7 922 |
| Towary | 8 563 | 5 341 |
| **Wartość bilansowa zapasów razem** | 60 819 | 52 799 |

W okresie objętym sprawozdaniem najistotniejszą pozycję zapasów stanowią prace nad realizacją projektu deweloperskiego, polegającego na budowie bloków mieszkalnych składających się na produkcję w toku (26 130 tys. PLN).

## 16. Świadczenia pracownicze

W skład świadczeń pracowniczych wchodzą przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz rezerwy urlopowe. Według stanu na 31 marca 2017 roku, w stosunku do 31 grudnia 2016 zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych wzrosły o 142 tys. PLN.

Rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych ujmowane są w pozycji rezerw długoterminowych. Wartość rezerw na 31 marca 2017 roku wzrosła o 307 tys. PLN. w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Aktualizacja rezerwy odbywa się dwa razy do roku.

## 17. Rezerwy

Rezerwy w okresie objętym sprawozdaniem na 31 marca 2017 roku w stosunku do 31 grudnia 2016 roku wzrosły o 126 tys. PLN. Zmiana wynika z zawiązania rezerwy na straty z tytułu umów budowlanych w wartości 400 tys. PLN i rozwiązania rezerwy na koszty rozwiązanych rezerw na odprawy oraz ujemne różnice kursowe wynikające z przeliczenia spółek zagranicznych.

## 18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

| Lp. | Kredytodawca | Rodzaj transakcji | Kwota udzielona (tys. PLN)* | Produkty (tys. PLN) | Limit na produkty (tys. PLN) | Aktualne wykorzystanie (tys. PLN) | Data zakończenia | Zabezpieczenia (rodzaj, wartość) | Harmonogram spłaty (w tys. PLN) | Oprocentowanie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PEKAO Hipoteczny | Kredyt hipoteczny – CHF (pierwotnie 1.514,86 tys. CHF, aktualnie 822,8 tys. CHF) | 3 338 | Kredyt hipoteczny | - | 3 338 | 2029-10-17 | Hipoteka zwykła w kwocie 950 tys. CHF i kaucyjna do kwoty 480 tys. CHF na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: BY1B/00004708/8 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunków | Miesięcznie (kapitał): CHF 5,5 | LIBOR 6M + marża |
| 2 | Mercedes BANK | Kredyt samochodowy | 81 | Flexi Kredyt | - | 81 | 2017-10-04 | Zastaw rejestrowy na kredytowanym pojeździe, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej AC | Miesięcznie (kapitał i odsetki): 11 773,51 | PSPB |
| 3 | PKO BP S.A. | Limit kredytowy wielocelowy | 15 000 | Kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 7 500 | 6 500 | 6 320 | 2017-05-11 | Poręczenie GKI SA, hipoteka umowna łączna do kwoty 30 000 tys. PLN na nieruchomości Makrum Development Sp. z o.o. w Bydgoszczy: KW BY1B/00002869/0, KW BY1B/00004708/8 wraz z cesją polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco poręczony przez GKI SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji | Z bieżących wpływów | WIBOR 1M + marża |
| | | | | Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 15 000 | | | 2018-05-11 | | Proporcjonalnie do uruchamianych transz | WIBOR 1M + marża |
| | | | | Kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 15 000 | 6 309 | 6 309 | 2018-05-11 | | Kwartalnie (kapitał): 500 000 w dniach: 18.04.2017, 19.06.2017, 18.08.2017, 16.10.2017, 18.12.2017 515 000 w dniach: 19.02.2018, 10.05.2018 397 000 w dniach: 22.05.2017, 24.07.2017, 21.09.2017, 21.11.2017, 22.01.2018, 22.03.2018, 20.04.2018 | WIBOR 1M |
| 4 | mBank S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym | 1 000 | Kredyt w rachunku bieżącym | 1 000 | 779 | 2017-11-24 | Weksel in blanco, poręczenie GKI SA | Jednorazowo do 24.11.2017 r. | WIBOR O/N |
| 5 | mBank Hipoteczny S.A. | Kredyt | 36 200 | Kredyt | 36 200 | | 2021-12-20 | Hipoteka umowna do kwoty 74.000 tys. PLN, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja praw z umowy z GW, zastaw rejestrowy i finansowy na MRP, rachunku deweloperskim i innych rachunkach bankowych, zastaw rejestrowy na udziałach (do czasu ustanowienia zastaw finansowy), umowa wsparcia z CDI KB, umowa podporządkowania wierzytelności, pełnomocnictwo do rachunków, OPE (CDI 3, CDI KB) | Z wpływów | WIBOR 6M |

| Lp. | Kredytodawca | Rodzaj transakcji | Kwota udzielona (tys. PLN)* | Produkty (tys. PLN) | Limit na produkty (tys. PLN) | Aktualne wykorzystanie (tys. PLN) | Data zakończenia | Zabezpieczenia (rodzaj, wartość) | Harmonogram spłaty (w tys. PLN) | Oprocentowanie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | BZ WBK S.A. | Kredyt inwestycyjny | 11 662 | Kredyt inwestycyjny | - | 11 662 | 2023-12-31 | Pełnomocnictwo do obciążania rachunków CRISMO, Hipoteka umowna łączna do kwoty 27.600 PLN wraz z cesją praw z polis bezp., przelew wierzytelności z umowy najmu nieruchomości w Chorzowie, poręczenie FH, ARONN, BINKIE, CARNAVAL, pełnomocnictwa do rachunków bankowych FH, kaucja w wys. 500 tys. PLN | Miesięcznie (kapitał):<br>83 300 do 30.11.2023<br>4 914 500 w dniu 31.12.2023<br>Odsetki: miesięcznie | WIBOR 1M |
| 7 | BZ WBK S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | Kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | 1 968 | 2017-12-31 | Pełnomocnictwo do obciążania rachunków Kredytobiorcy, hipoteka umowna do kwoty najwyższej 3.000 tys. PLN na nieruchomości: BY1B/00004707/1 oraz BY1B/00192191/4 wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie CARNAVAL, ARONN, BINKIE, CRISMO | Automatycznie z wpływów na rachunek | WIBOR 1M + marża |
| 8 | BZ WBK S.A. | Kredyt inwestycyjny | 14 711 | Kredyt inwestycyjny | - | 14 711 | 2026-10-31 | Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 25.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 400 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu | Miesięcznie (kapitał):<br>80 950 - 30.11.2016<br>52 000 do 31.12.2017<br>55 000 do 31.12.2018<br>58 000 do 31.12.2019<br>62 000 do 31.12.2020<br>66 000 do 31.12.2021<br>70 000 do 31.12.2022<br>74 000 do 31.12.2023<br>79 000 do 31.12.2024<br>84 000 do 31.12.2025<br>88 000 do 30.09.2026<br>6 875 050 - 31.10.2026<br>Odsetki: miesięcznie | WIBOR 1M + marża |
| 9 | BZ WBK S.A. | Kredyt inwestycyjny | 1 653 | Kredyt inwestycyjny | - | 1 653 | 2024-05-31 | Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 4.300 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, poręczenie FH, ARONN, CARNAVAL, CRISMO, pełnomocnictwo do rachunków FH, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 100 tys. PLN, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy wierzytelnościom z tytułu umowy kredytu | Miesięcznie (kapitał):<br>19 000 w całym okresie kredytowania<br>Odsetki: miesięcznie | WIBOR 1M |

| Lp. | Kredytodawca | Rodzaj transakcji | Kwota udzielona (tys. PLN)* | Produkty (tys. PLN) | Limit na produkty (tys. PLN) | Aktualne wykorzystanie (tys. PLN) | Data zakończenia | Zabezpieczenia (rodzaj, wartość) | Harmonogram spłaty (w tys. PLN) | Oprocentowanie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | BZ WBK S.A. | Kredyt inwestycyjny | 19 030 | Kredyt inwestycyjny | - | 19 030 | 2026-01-31 | Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 35.500 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 500 tys. PLN, poręczenie FH, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i FH w trybie art. 777 § 1 KPC | Miesięcznie (kapitał): 78 000 do 31.12.2017, 82 000 do 31.12.2018, 86 000 do 31.12.2019, 92 000 do 31.12.2020, 96 000 do 31.12.2021, 102 000 do 31.12.2022, 108 000 do 31.12.2023, 115 000 do 31.12.2024, 122 000 do 31.12.2025, 8 614 000 - 31.01.2026 Odsetki: miesięcznie | WIBOR 1M |
| 11 | BZ WBK S.A. | Kredyt inwestycyjny | 11 550 | Kredyt inwestycyjny | - | 11 550 | 2027-02-28 | Hipoteka umowna łączna do kwoty najwyższej 20.000 tys. PLN, przelew wierzytelności z tytułu umowy ubezpieczenia, przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości, kaucja w wys. 300 tys. PLN, poręczenie FH, poręczenie PHM, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, FH i PHM w trybie art. 777 § 1 KPC | Miesięcznie (kapitał): 40 000 do 31.12.2017, 54 000 do 31.12.2018, 58 000 do 31.12.2019, 62 000 do 31.12.2020, 66 000 do 31.12.2021, 70 000 do 31.12.2022, 74 000 do 31.12.2023, 78 000 do 31.12.2024, 82 000 do 31.12.2025, 86 000 do 31.01.2027, 3 544 000 - 28.02.2027 Odsetki: miesięcznie | |
| 12 | mBank S.A. | Kredyt inwestycyjny | 8 521 | Kredyt inwestycyjny | - | 8 521 | 2026-02-27 | Hipoteka umowna łączna do kwoty 23.138 tys. PLN, weksel in blanco, zastaw rejestrowy na 100% udziałach w spółce, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności z umów najmu, kaucja do kwoty 600 tys. PLN | Miesięcznie (kapitał): 55 000 do 29.12.2017, 60 000 do 31.12.2018, 65 000 do 31.12.2019, 70 000 do 31.12.2020, 75 000 do 31.12.2021, 80 000 do 30.12.2022, 85 000 do 29.12.2023, 90 000 do 31.12.2024, 95 000 do 30.01.2026, 511 193,80 - 27.02.2026 Odsetki: miesięcznie | WIBOR 1M |
| 13 | PKO BP S.A. | Kredyt inwestycyjny | 8 261 | Kredyt inwestycyjny | - | 8 261 | 2025-07-26 | Hipoteka do kwoty 14.250 tys. PLN, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, poręczenie GKI SA, weksel in blanco, prawo potrącenia wierzytelności, cesja wierzytelności z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, umowa wsparcia przez GKI SA, zastaw rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy | Miesięcznie (kapitał): 82 608,69 ostatniego dnia m-ca od 31.01.2016 do 30.06.2025, 82 609,34 w dniu 26.07.2025 | WIBOR 3M + marża |

| Lp. | Kredytodawca | Rodzaj transakcji | Kwota udzielona (tys. PLN)* | Produkty (tys. PLN) | Limit na produkty (tys. PLN) | Aktualne wykorzystanie (tys. PLN) | Data zakończenia | Zabezpieczenia (rodzaj, wartość) | Harmonogram spłaty (w tys. PLN) | Oprocentowanie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | mBank S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym | 5 000 | Kredyt w rachunku bieżącym | 5 000 | 4 006 | 2017-04-28 | Hipoteka umowna łączna do kwoty 6.000 tys. PLN na nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia, cesja wierzytelności należnych PJP, Promstahl Polska i Promstahl GmbH z tyt. zawieranych kontraktów | Automatycznie z wpływów na rachunek | WIBOR O/N EURIBOR O/N + marża |
| 15 | mBank S.A. | Kredyt inwestycyjny | 512 | Kredyt inwestycyjny | - | 512 | 2018-05-18 | Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.920 tys. PLN na nieruchomości w Sępólnie Krajeńskim KW nr BY2T/00020083/2, BY2T/00020084/9, BY2T/00020930/5, BY2T/00007547/6, BY2T/00013981/5, weksel in blanco, cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia | Miesięcznie (kapitał):<br>36 585,00 do 20.04.2018<br>36 543,72 w dniu 18.05.2018 | WIBOR 1M + marża |
| 16 | Commerzbank | Kredyt w rachunku bieżącym | 422 | Overdraft | 422 | | ND | Poręczenie dla Projprzem S.A. | Automatycznie z wpływów na rachunek | WIBOR +Marża |
| 17 | Podmiot niepowiązany | Pożyczka-USD | 1 254 | Pożyczka | - | 1 254 | 2017-09-30 | Brak | W ratach lub jednorazowo | Marża |
| 18 | Podmiot niepowiązany | Pożyczka-EUR | 885 | Pożyczka | - | 885 | 2017-09-30 | Brak | W ratach lub jednorazowo | Marża |
| 19 | Podmiot niepowiązany | Pożyczka | 2 000 | Pożyczka | - | 1 300 | 2017-07-08 | Brak | W ratach lub jednorazowo | Marża |
| 20 | Podmiot niepowiązany | Pożyczka | 2 600 | Pożyczka | - | 2 600 | 2017-09-30 | Brak | W ratach lub jednorazowo | WIBOR 1M +marża |

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

| | |
|---|---|
| Razem pożyczki i kredyty bankowe | 104 739 |
| Korekta z tytułu prowizji rozliczanej wg zamortyzowanego kosztu | -922 |
| | 103 817 |

PSPB * - Podstawowa Stopa Procentowa Banku

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

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

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

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

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

**Zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r.**

W pierwszym kwartale 2017 roku:

W dniu 20.02.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podpisała z podmiotem niepowiązanym aneks do umowy pożyczki z dn. 22.08.2016 r. wydłużający termin jej spłaty do dnia 30.09.2017 roku.
W dniu 23.02.2017 roku MAKRUM Project Management Sp. z o.o. podpisała z PKO Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego zmniejszający łączny limit na produkty bankowe z 20.000 tys. PLN na 15.000 tys. PLN.
W dniu 14.03.2017 roku KUCHET Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na zakup Hotelu pod Orłem w Bydgoszczy w wysokości 11.550 tys. PLN z terminem spłaty w dniu 28.02.2027 r.
Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku jest hipoteka umowna łączna do kwoty 20.000 tys. PLN na przedmiotowej nieruchomości oraz pozostałych nieruchomościach hotelowych należących do Spółek z Grupy.

W dniu 27.03.2017 roku Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. podpisała z podmiotem niepowiązanym aneks do umowy pożyczki z dn. 24.06.2016 r. wydłużający termin jej spłaty do dnia 30.09.2017 roku.

# 19. Inne istotne zmiany

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

## 19.1. Sprawy sądowe

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

Sprawa Heilbronn Pressen GmbH

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

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

Sprawa p-ko Projprzem S.A. z powództwa p. Anny Zarzyckiej - Rzepeckiej o odszkodowanie w związku z rozwiązaniem stosunku pracy bez wypowiedzenia z żądaniem zapłaty 75 tys. zł. Zdaniem pozwanej Spółki roszczenie jest bezpodstawne. W sprawie nie zapadło jeszcze żadne rozstrzygnięcie.

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

Sprawa p-ko Projprzem S.A. z powództwa p. Marcina Lewandowskiego o odszkodowanie w związku z rozwiązaniem stosunku pracy bez wypowiedzenia z żądaniem zapłaty 46 tys. zł. Zdaniem pozwanej Spółki roszczenie jest bezpodstawne. W sprawie nie zapadło jeszcze żadne rozstrzygnięcie.

Pan Marcin Lewandowski złożył także pozew o odszkodowanie 11.500 zł z tytułu zakazu konkurencji. Spółka nie uznała roszczenia. W sprawie Sąd zawiesił postępowanie do czasu rozstrzygnięcia sprawy z powództwa spółki p-ko p. Marcinowi Lewandowskiemu o zapłatę odszkodowania.

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

Sprawa p-ko CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. z powództwa p. Dariusza Matusiaka w związku z realizacją przez spółkę pozwana nadzoru inwestorskiego na inwestycji budowlanej w Łodzi. Roszczenie powoda wynosi 3.388.412,59 zł i zdaniem spółki pozwanej jest całkowicie bezpodstawne. Pozwana spółka jest na etapie formułowania odpowiedzi na pozew. W związku z brakiem jakichkolwiek podstaw roszczenia powoda Spółka nie zamierza dla tej sprawy tworzyć rezerwy.

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

Sprawa przeciwko AIG Europe Limited – spółka z o.o

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

Sprawa przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o.

Pozew ze strony spółki zależnej Projprzem S.A. (powód) przeciwko Planet Inwest Sp. z o.o. (pozwany) o nakaz zapłaty kwoty 587.967,44 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości w Kościelisku k. Zakopanego, na której w księdze wieczystej na rzecz powoda ustanowiono hipotekę. Pozew został złożony w związku z brakiem zapłaty ze strony dłużnika Dom M4 Sp. z o.o., za którego pozwana poręczyła. Powód uzyskał nakaz zapłaty, od którego

pozwany złożył sprzeciw. Sprzeciw pozwanego został odrzucony przez Sąd w związku z nie uzupełnieniem braków sprzeciwu w terminie wskazanym przez Sąd. Spółka oczekuje na kluazulę wykonalności.

Sprawa przeciwko Alstom Power Systems SA

Pozew ze strony spółki zależnej Makrum Project Management Sp. z o.o. przeciwko Alstom Power Systems SA Powód wystąpił o zapłatę kwoty 285.932 PLN tytułem wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy - dostawa kadłuba. Powód uzyskał europejski nakaz zapłaty. Pozwana złożyła sprzeciw w wyniku, którego Sąd postanowił odrzucić pozew w związku z brakiem - zdaniem Sądu - polskiej jurysdykcji krajowej do rozpatrzenia tego sporu wskazując na właściwość sąd w Paryżu. Powód złożył zażalenie, które zostało oddalone. Spółka złożyła pozew w sądzie francuskim. Z inicjatywy pozwanej Strony zawarły ugodę zgodnie z która Pozwana zapłaciła całą należność główną i dodatkowo 20 tysięcy PLN tytułem kosztów obsługi prawnej. Sąd francuski w związku z zawarciem ugody umorzył postępowanie.

Sprawa przeciwko Dariuszowi Matusiakowi

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

Sprawa przeciwko Palfinger Dreggen AS

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

Sprawa przeciwko VIA Logistic Nadia El Dursi Michał Pulcyn spółka cywilna

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

Sprawa przeciwko byłym Członkom Zarządu Projprzem S.A.

Sprawa z powództwa spółki zależnej Projprzem S.A. p-ko p. Annie Rzepeckiej - Zarzyckiej i p. Marcinowi Lewandowskiemu o odszkodowanie w wysokości 243.585,26 zł w związku z szkodą spowodowaną przez byłych Członków Zarządu wynikającą z zawarcia niekorzystnych umów z Dom M-4 Sp. z o.o. Pozwani wnieśli o oddalenie powództw. W sprawie nie odbyła się jeszcze pierwsza rozprawa.

Sprawa restrukturyzacyjna Dom M4 Sp. z o.o.

Sprawa restrukturyzacyjna dłużnika Projprzem S.A tj. Dom M - 4 Sp. z o.o., która zgłosiła wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie przyspieszonym. Projprzem S.A. ma zgłoszoną wierzytelność w wysokości 2.314.655,96 zł. Propozycja układowa dłużnika w postępowaniu w stosunku do grupy wierzycieli, w której znajduje się Spółka jest redukcja należności głównej o 25% i wszystkich odsetek oraz kosztów procesu kosztów postępowania egzekucyjnego. Spółka w postępowaniu nie oddała jeszcze swojego głosu co do propozycji układu. Sprawa w toku.

## 19.2. Zobowiązania warunkowe

Na zlecenie Grupy instytucje finansowe udzieliły gwarancji usunięcia wad i usterek do umów o usługę budowlaną. Saldo udzielonych gwarancji na dzień 31 marca 2017 roku wynosiło 18 700 tys. PLN i uległo zmniejszeniu o 854 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku.

## 19.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa posiadała zobowiązania z tyt. nabycia środków trwałych na kwotę 831 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne).

## 19.4. Kapitał własny

| | od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane) | 31-12-2016 |
|---|---|---|
| Liczba akcji | 75 362 932 | 75 362 932 |
| Wartość nominalna akcji (PLN) | 0,25 | 0,25 |
| **Kapitał podstawowy (PLN)*** | **18 840 733** | **18 840 733** |

## 19.5. Udziały niedające kontroli

| | od 01.01 do 31.03.2017 | od 01.06 do 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Saldo na początek okresu | **51 339** | |
| *Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):* | | |
| Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli | | 49 173 |
| Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli | (16 710 ) | |
| *Dochody całkowite:* | | |
| Zysk (strata) netto za okres | 437 | 2 166 |
| **Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu** | **35 065 891** | **51 339 051** |

W dniu 2 stycznia 2017 roku Jednostka Dominująca zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której Jednostka Dominująca zbyła na rzecz PROJPRZEM S.A. wszystkie 1000 udziałów w spółce Hotel 3 GKI Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 0,50 złotych za jeden udział tj. łącznie 500 zł. W dniu 3 lutego 2017 roku została zarejestrowana w KRS zmiana brzmienia firmy Spółki na: PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Ponadto w

dniu 23 marca 2017 roku Jednostka Dominująca zawarła ze spółką PROJPRZEM S.A. umowę zbycia udziałów, na podstawie której Jednostka Dominująca zbyła na rzecz PROJPRZEM S.A. wszystkie 23 716 udziałów w spółce Makrum Project Management Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy za cenę 1.308 zł za jeden udział tj. łącznie 31.020.528,00 zł.

Łączna wartość

Poza Jednostką Dominującą, akcje PROJPRZEM S.A. posiadają również inne podmioty, nie sprawujące kontroli nad PROJPRZEM S.A. W związku z tym faktem, w rezultacie zawarcia opisanych wyżej umów zbycia udziałów, zmieniła się wielkość aktywów netto Grupy Kapitałowej przypadająca na udziały niekontrolujące. Zgodnie z regulacjami MSSF 10, kwota 16 710 tys. PLN, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością godziwą kwoty otrzymanej przez Jednostkę Dominującą z tytułu opisanych umów zbycia udziałów a kwotą korekty udziałów niekontrolujących, została odniesiona bezpośrednio na kapitał własny i ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Pozostałe kapitały.

## 19.6. Zarządzanie kapitałem

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

| | od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane) | 31-12-2016 |
|---|---|---|
| *Kapitał:* | | |
| Kapitał własny | 212 771 | 222 782 |
| Kapitał | 212 771 | 222 782 |
| *Źródła finansowania ogółem:* | | |
| Kapitał własny | 212 771 | 222 782 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 103 816 | 91 412 |
| Leasing finansowy | 8 475 | 9 027 |
| Źródła finansowania ogółem | 325 062 | 323 221 |
| **Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem** | **0,65** | **0,69** |
| *EBITDA* * | | |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | (211) | 8 738 |
| Amortyzacja | 2 309 | 6 087 |
| EBITDA | 2 098** | 14 825 |
| *Dług:* | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 103 816 | 91 412 |
| Leasing finansowy | 8 475 | 9 027 |
| Dług | 112 291 | 100 439 |
| **Wskaźnik długu do EBITDA** | **53,52**** | **6,77** |

* EBITDA - nie jest to miara zdefiniowana w MSSF, spółka na potrzeby powyższej kalkulacji określiła ją, jako: zysk z działalności operacyjnej powiększony o koszty amortyzacji.
** EBITDA i wskaźnik długu do EBITDA - przy analizie tych wskaźników należy wziąć pod uwagę, iż dla okresu bieżącego wynik z działalności operacyjnej obejmuje okres 6-miesięczny

## 19.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

| | 31-03-2017 (niebadane) | 31-12-2016 |
|---|---|---|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN | 5 247 | 6 393 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych | 989 | 4 210 |
| Środki pieniężne w kasie | 190 | 185 |
| Depozyty krótkoterminowe | 1 267 | 1 020 |
| Środki pieniężne na rachunkach maklerskich prowadzonych w PLN | | 13 |
| Środki pieniężne na rachunku escrów | 15 512 | - |
| **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem** | **23 205** | **11 821** |

Wartość środków pieniężnych na 31 marca 2017 roku osiągnęła poziom 23 205 tys. PLN i zwiększyła się w stosunku do 31 grudnia 2016 o 11 384 tys. PLN.
Zmiana wynika głównie z posiadanych przez Grupę środków pieniężnych na rachunku escrow. Środki pieniężne w wysokości 15,5 mln PLN przeznaczone na zapłatę części ceny za nabywane udziały w nieruchomości zabudowanej budynkiem Hotelu Pod Orłem w Bydgoszczy oraz za udziały w Spółce Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Sp. z o.o. w Bydgoszczy. Środki te zostały uruchomione na rachunki bankowe zbywców w dniu 03.04.2017.
Dodatkowo na dzień 31.03.2017 na rachunkach bankowych związanych z zawartymi umowami deweloperskimi znajdowały się środki nabywców w wysokości 1,0 mln PLN.

## 19.8. Wyjaśnienia do pozycji rachunek przepływów pieniężnych

Na dzień 31 marca 2017 roku nie występują istotne różnice miedzy zmianami stanu wynikającymi z pozycji bilansu a prezentowanymi w CF, prócz zmiany stanu na zobowiązaniach na kwotę 831 tys. PLN. Różnica ta wynika z transakcji zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 19.9. Należności i pożyczki

Pozycja należności i pożyczki wg stanu na 31 marca 2017 roku osiągnęła poziom 2 938 tys. PLN i jest o 578 tys. PLN niższa w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Na pozycję składają się należności długoterminowe z tytułu kaucji wpłaconych do banku, stanowiących zabezpieczenie kredytów.

Saldo pożyczek udzielonych na dzień 31 marca 2017 roku wynosi 59 tys. PLN.

### 19.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na 31 marca 2017 roku wyniosły 35 790 tys. PLN. W przeważającej części składają się z należności w tytułu dostaw i usług (25 350 tys. PLN), należności z tytułu podatków (6 259 tys. PLN) oraz wpłaconych kaucji (2 817 tys. PLN).

### 19.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań osiągnęły na dzień 31 marca 2017 roku poziom 40 194 tys. PLN, o 2 269 wyższy w stosunku do 31 grudnia 2016 roku. Wzrost zobowiązań wynika ze wzrostu przychodów w segmencie przemysłowym oraz finansowaniem bieżącym działalności developerskiej.

### 19.12. Koszty sprzedaży

Wartość kosztów sprzedaży za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosła 4 432 tys. PLN (w analogicznym okresie 2016 roku koszty sprzedaży wynosiły 658 tys. PLN). Wzrost wynika głównie z przejęcia Grupy Kapitałowej Projprzem S.A. w ostatnim kwartale 2016 roku.

### 19.13. Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosły 7 524 tys. PLN i były o 4 309 tys. PLN wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

### 19.14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

| **Zysk/(strata) na jedną akcję** | od 01.01 do 31.03.2017 (niebadane) | 31-03-2016 (niebadane) |
|---|---|---|
| ***Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru (poza akcjami własnymi)*** | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 75 362 932 | 71 839 081 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | 75 362 932 | 71 839 081 |
| ***Działalność kontynuowana*** | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | (9 698) | (2 903) |
| ***Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)*** | (0,13) | (0,04) |
| ***Działalność kontynuowana i zaniechana*** | - | - |
| Zysk (strata) netto | (9 698) | (2 903) |
| ***Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)*** | (0,13) | (0,04) |

## 20. Należności z tytułu umów o usługi budowlane

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

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

Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną:

| **Szacowane wyniki z umów o usługę budowlaną** | 31-03-2017 (niebadane) | 31-03-2016 (niebadane) |
|---|---|---|
| Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie | 33 375 | 19 942 |
| Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego | 3 328 | 4 557 |
| Koszty pozostające do realizacji umowy | 24 637 | 9 518 |
| Szacunkowe łączne koszty umowy | 27 965 | 14 075 |
| **Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:** | **5 410** | **5 867** |
| Zyski | 5 410 | 5 867 |
| Straty (-) | - | - |

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

| | 31-03-2017 (niebadane) | 31-03-2016 (niebadane) |
|---|---|---|
| Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego | 3 328 | 4 545 |
| Zysk brutto ujęty do dnia bilansowego (+) | 670 | 1 048 |
| Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego | 3 998 | 5 593 |

Wartość przychodów odpowiednia do stanu zaawansowania realizacji umów w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosła 3 998 tys. PLN wobec 5 593 tys. PLN za okres od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku.

# 21. Połączenia jednostek i nabycia udziałów niekontrolujących

## 21.1. Nabycie jednostek

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku nie wystąpiło nabycie nowych jednostek.

## 21.2. Zbycie jednostek zależnych

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku nie wystąpiły zbycia jednostek.

## 21.3. Nabycie udziałów niekontrolujących

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku oraz w okresie porównawczym od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku nie wystąpiło nabycie udziałów niekontrolujących.

# 22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 marca 2017 roku nie zaszły istotne zmiany ryzyka finansowego jak również celów i zasad zarządzania tym ryzykiem.

# 23. Instrumenty finansowe

**Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

Grupa korzysta z dwóch typów instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko rynkowe.

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

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

## 24. Działalność zaniechana

Działalność zaniechana nie występuje.

## 25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

## 26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 04.04.2017 r. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. (dalej Wykonawca) zawarła umowę z Grupą Azoty Zakłady Chemiczne „POLICE" Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach (dalej Zamawiający), na podstawie której Wykonawca zobowiązał się wykonać na rzecz Zamawiającego, w formule „pod klucz", zadanie o nazwie: „Wymiana suszarni nawozów 311 X PN-2", w zamian za wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 7,1 mln PLN netto. Finalizacja zadania planowana jest na przełomie roku 2017/18.

Pozostałe zapisy umowy nie odbiegają od standardowych zapisów w tego typu umowach.

W dniu 13.04.2017 r. Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką Woronicza Prestige PM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (dalej Wydzierżawiający), umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Warszawie.

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować na nieruchomości przy ul. Woronicza w Warszawie, Hotel w standardzie 4 gwiazdek, z co najmniej 238 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 15 lat, licząc od daty protokolarnego przekazania Hotelu.

a) Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie 30 dni po upływie 24 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Hotelu, które Wydzierżawiający zobowiązał się uzyskać do dnia 31.03.2018 r.

b) Strony uzależniły czynsz od uzyskiwanych przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, niemniej ze względu na warunki umowy określające gwarantowaną wysokość czynszu, czynsz wyniesie w 15-letnim okresie umowy nie mniej niż 84 mln PLN netto.
c) Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 18.04.2017 r. MAKRUM Development Sp. z o.o. (dalej Spółka zależna) ogłosiła ofertę nabycia akcji na okaziciela spółki PROJPRZEM S.A. (dalej Oferta), w wyniku której Spółka zależna zamierza nabyć nie więcej niż 1 854 000 akcji PROJPRZEM S.A., które na dzień ogłoszenia. Oferty stanowią nie więcej niż 25,95% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu PROJPRZEM S.A. Spółka zależna zobowiązała się do nabycia minimum 723 000 sztuk akcji. Spółka zależna zaproponowała cenę sprzedaży akcji w wysokości 10,80 PLN. Termin rozpoczęcia przyjmowania ofert sprzedaży określono na 24.04.2017 r., a termin zakończenia przyjmowania ofert sprzedaży określono na dzień 10.05.2017 r. Akcjonariusze złożyli zapisy na sprzedaż 980.118 akcji Projprzem S.A., co stanowi 16.38% kapitału zakładowego Projprzem S.A. i 13.72% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A. Zgodnie z Ofertą z racji przekroczenia 723.000 ilości akcji zaoferowanych przez akcjonariuszy w ramach Oferty, spółka zależna poinformowała Spółkę, iż nabędzie wszystkie akcje na które złożono zapisy na sprzedaż. Zgodnie z Ofertą termin rozliczenia nabycia Akcji bez rozliczenia pieniężnego (wyłącznie transfer Akcji) przypadł na dzień 26.05.2017 r.

Na dzień 12.05.2017 r., Spółka bezpośrednio oraz za pośrednictwem spółek zależnych posiada 2.850.252 akcje Spółki Projprzem S.A. stanowiących 47.64% kapitału zakładowego tej Spółki i dających prawo do 2.850.252 głosów, co stanowi 39.90% ogólnej liczby głosów. Po rozliczeniu transakcji zakupu akcji, , Spółka wraz z podmiotami zależnymi posiada3.830.370 akcji Projprzem S.A. i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A., co stanowi 64.02% udziału w kapitale zakładowym Projprzem S.A., tj. 53.62% w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Projprzem S.A.
Przewidywany termin zapłaty za akcje nabyte przez Spółkę zależną w ramach oferty sprzedaży (rozliczenie pieniężne) to IV kwartał 2017 roku.

W dniu 28.04.2017 r. Focus Hotels S.A. (dalej Dzierżawca) zawarła ze spółką GOLDFINCH 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Podgórnym (dalej Wydzierżawiający), umowę zobowiązującą do wybudowania Hotelu i umowy dzierżawy Hotelu w Poznaniu (dalej Umowa).

Na podstawie Umowy Wydzierżawiający zobowiązał się wybudować na nieruchomości przy ul. Serafitek w Poznaniu hotel z co najmniej 94 pokojami hotelowymi oraz oddać go Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków. Umowa zawarta została na okres 10 lat, licząc od daty pierwszego przychodu Dzierżawcy z działalności w Hotelu.

Strony ustaliły, że Hotel zostanie przekazany Dzierżawcy w terminie najwcześniej do dnia 01.03.2018 r.

Strony uzależniły czynsz od uzyskiwanych przychodów z działalności Dzierżawcy w Hotelu, tym samym Dzierżawca szacuje, że czynsz w 10-letnim okresie umowy wyniesie ok. 13,5 mln PLN netto.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych warunków w tego typu umowach.

W dniu 31.03.2017 r. Spółka KUCHET Sp. z o.o. podpisała ostateczną umowy zbycia udziałów w spółce pod firmą Przedsiębiorstwo Hotelowe Majewicz Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy (PHM), na podstawie, której Grupa nabyła 100% udziałów w PHM za łączną cenę 2.405.000 zł netto. PHM jednocześnie jest właścicielem udziału 2128/10800 we własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 14, stanowiącej działkę o powierzchni 0,2285 ha, na której PHM prowadzi działalność hotelową w budynku funkcjonującym pod nazwą "Hotel pod Orłem" (dalej "Nieruchomość").

Także w dniu 31.03.2017 Grupa zawarła ostateczną umowę sprzedaży pozostałych 8672/10800 udziałów w/w Nieruchomości ze wszystkimi pozostałymi Współwłaścicielami Nieruchomości. na podstawie, której Grupa nabyła te udziały w Nieruchomości za cenę 14.095.000 zł netto. Wobec powyższego, w wyniku zawarcia umów przenoszących własność udziałów w PHM i Nieruchomości, Grupa została właścicielem całej Nieruchomości

Zgodnie z powyższymi umowami, prawo własności nieruchomości oraz udziałów w PHM przeszło w dacie otrzymania przez Sprzedających zapłaty, co nastąpiło w dniu 03.04.2017 r.

W związku z powyższym Grupa będzie konsolidować wyniki finansowe Przedsiębiorstwa Hotelowego Majewicz Spółka z o.o. od początku drugiego kwartału 2017 roku a rozliczenie połączenia zostanie przedstawione w śródrocznym finansowym na dzień 30.06.2017 r.

Bydgoszcz, dn. 30 maja 2017 roku

Podpisy Zarządu:

| *Członek Zarządu* | *Wiceprezes Zarządu* | *Prezes Zarządu* |
|---|---|---|
| *Piotr Fortuna* | *Sławomir Winiecki* | *Rafał Jerzy* |

Osoba, której powierzono sporządzenie Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe:

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