



PROPERTY LEASE FUND S.A.

W RESTRUKTURYZACJI

SKONSOLIDOWANY

RAPORT ROCZNY

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

spółka notowana na

NEW/ connect
RYNEK AKCJI GPW

Poznań, dnia 30 czerwca 2017 roku

Raport roczny za 2016 rok został sporządzony zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz w oparciu o Załącznik Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”

I. *List Zarządu*

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji przekazuję Państwu raport, prezentujący i podsumowujący działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku 2016 r.

Rok 2016 był dla naszej spółki rokiem dość trudnym, w pierwszym półroczu spółka była skoncentrowana na podejmowaniu prób refinansowania zapadających w czerwcu 2016 r. obligacji serii B oraz po nieudanej emisji na przygotowywaniu Spółki do złożenia wniosku o otwarcie przyspieszonego postępowania restrukturyzacyjnego.

Emisja refinansująca obligacji serii F niestety zakończyła się niepowodzeniem, co zobowiązało Zarząd do złożenia wniosku o otwarcie przyspieszonego postępowania restrukturyzacyjnego w celu uniknięcia upadłości.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Sąd Restrukturyzacyjny we Wrocławiu otworzył przyspieszone postępowanie restrukturyzacyjne wyznaczając na nadzorcę sądowego spółkę PMR Restrukturyzacje S.A. oraz we wrześniu 2016 r. powołał kuratora sądowego w osobie Kaczmarek i Skonieczna Doradcy Restrukturyzacyjni sp. jawna do reprezentowania praw i obowiązków obligatariuszy.

Spółka w drugim półroczu 2016 r. skoncentrowała się na negocjacji propozycji układowych z kuratorem oraz obligatariuszami, które to zakończyły się sukcesem. W dniach 14-15 listopada 2016 r. Spółka zawarła układ z obligatariuszami o czym poinformowała komunikatem ESPI nr 25/2016 z dnia 15 listopada 2016 r. Link do komunikatu: <http://infostrefa.com/infostrefa/pl/wiadomosci/25724233,property-lease-fund-sa-w-restrukturyzacji-25-2016-postanowienie-w-przedmiocie-przyjecia-ukladu>

Zarząd w 2016 r. przeprowadził szereg działań mających na celu znaczne ograniczenie kosztów przedsiębiorstwa. Koszty prowadzenia działalności w porównaniu z rokiem 2015 r. zostały zredukowane o ponad 2 mln zł.

Należy zaznaczyć, iż dalsze działania polegające na restrukturyzacji kosztów (*opisanych w złożonym planie restrukturyzacji przez nadzorcę sądowego*) mogą być wprowadzone zgodnie z ustawą Prawo Restrukturyzacyjne dopiero po prawomocnym zatwierdzeniu układu.

Przy analizie wyników finansowych naszej Spółki należy wziąć pod uwagę jedną istotną kwestię. Niestety wynik księgowy pokazujący istotną stratę jest w pewnym sensie mylny z punktu widzenia przepływów finansowych, gdyż zgodnie z definicją leasingu finansowego i zasad księgowości Spółka nie może księgować do przychodów rat kapitałowych tak jak np. w przypadku leasingu operacyjnego czy innych podobnych usług, gdzie cała kwota netto z faktury/dokumentu sprzedaży



wliczana jest do przychodu. Przepisy ustawy o Rachunkowości nakazują Spółce księgować do przychodów tylko część odsetkową, co w porównaniu z kosztami pokazuje dużą dysproporcję [Przychody / Koszty] i wpływa bezpośrednio negatywnie na obraz wyniku finansowego. Warto zwrócić uwagę, że suma wszystkich rat kapitałowych w 2016 r. które nie zostały ujęte w przychodach wyniosła 1 640 055,83 zł, a odsetki księgowane jako przychód wyniosły 437 461,23 zł.

Nasi klienci docenili leasing finansowy, stąd nadrobienie luki w przychodach innymi transakcjami było dla nas szczególnie trudne, a wręcz niemożliwe do zrealizowania. Wszyscy leasingobiorcy od ponad 3 lat terminowo realizują swoje zobowiązania wobec Spółki.

Zdaniem Zarządu zaproponowany układ zakładający już w ciągu 2,5 lat przekazanie około 4,8 mln zł jest korzystniejszy dla obligatariuszy w porównaniu z jakimkolwiek trybem postępowania upadłościowego, co potwierdza liczne grono aktywnych zawodowo syndyków i biegłych sądowych.

Spółka w dniu 5 czerwca 2017 r. złożyła zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego we Wrocławiu w przedmiocie odmowy zatwierdzenia układu zawartego przez większą część obligatariuszy. Liczymy, że decyzja Sądu Okręgowego będzie korzystna dla Spółki oraz obligatariuszy głosujących za układem, tak abyśmy mogli rozpocząć spłatę zadłużenia zgodnie z propozycjami układowymi. Od 2014 roku spółka tworzy wraz z Aircraft Lease Poland Sp. z o.o. grupę kapitałową. W 2016 roku w skład grupy kapitałowej weszła jeszcze założona w lutym 2016 roku spółka PLF Nieruchomości Sp. z o.o.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu



II. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego, w tym przeliczone na euro

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	PLN		EURO ¹	
Kapitał własny	-5 804 152,52	-2 466 398,30	-1 311 969,38	-578 762,95
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 965 241,04	1 405 516,02	444 222,66	329 817,21
Zobowiązania długoterminowe	149 345,26	268 920,00	33 757,97	63 104,54
Zobowiązania krótkoterminowe	14 241 439,61	13 629 713,23	3 219 131,92	3 198 337,02
Inwestycje długoterminowe	4 255 440,17	6 442 035,28	961 898,77	1 511 682,57
Inwestycje krótkoterminowe	2 596 540,80	3 605 215,63	586 921,52	845 996,86
Amortyzacja	4 524,84	26 213,04	1 034,08	6 263,87
Przychody netto ze sprzedaży	699 391,92	3 359 920,74	159 835,44	802 886,81
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 359 826,52	-2 406 547,27	-539 302,63	-575 068,65
Pozostałe przychody operacyjne	64 190,96	29 046,92	14 669,87	6 941,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 387 930,81	-2 903 291,35	-545 725,44	-693 770,63
Przychody finansowe	13 156,64	3 707,88	3 006,75	886,04
Zysk (strata) brutto	-3 337 754,22	-4 177 331,87	-762 793,20	-998 215,42
Zysk (strata) netto	-3 337 754,22	-4 171 244,87	-762 793,20	-996 760,87

Tabela 1. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej w PLN i EUR

Źródło: Emitent

¹ Bilans wg kursu ustalonego odpowiednio na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r.: -31 grudnia 2015 r. – 4,2615 zł, - 31 grudnia 2016 r. – 4,4240 zł; RZIS: -średnia z 2015 r. – 4,1848 zł, - średnia z 2016 r. – 4,3757 zł



III. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego

Poznań, dnia 30 czerwca 2017 r.

OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Spółki Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu – podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2016 i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane te odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy. Ponadto oświadczamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2016 zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji gospodarczej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu



IV. Oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego

Poznań, dnia 30 czerwca 2017 r.

OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Spółki Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu - podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu



V. *Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2016*

Sprawozdanie finansowe znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.

VI. *Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016*

Opinia oraz Raport biegłego rewidenta znajdują się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.

VII. *Sprawozdanie Zarządu za rok obrotowy 2016*

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.