



PROPERTY LEASE FUND S.A.

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku



Poznań, dnia 31 maja 2019 roku

Raport roczny za 2018 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. przekazuję Państwu raport podsumowujący działalność spółki w roku 2018.

W dalszym ciągu podejmowano działania mające na celu uruchomienie w Spółce postępowania restrukturyzacyjnego. Po fiasku przyspieszonego postępowania układowego, w dniu 4 maja 2018 r. pełnomocnikowi Spółki doręczono postanowienie Sądu o oddaleniu wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, jak również o oddalenie wniosków o zabezpieczenie, składanych w toku uproszczonego postępowania o otwarcie postępowania sanacyjnego.

W dniu 11 maja 2018 r. powyższe postanowienie zostało zaskarżone, jednakże Sąd nie przychylił się do argumentacji Spółki, wydając postanowienie o oddaleniu zażalenia, co zamknęło ścieżkę postępowania restrukturyzacyjnego.

W efekcie powyższego rozpoczęto rozpatrywanie złożonego uprzednio uproszczonego wniosku upadłościowego i w dniu 20 sierpnia 2018 r. doręczono Spółce zarządzenie w przedmiocie zwrotu tego wniosku. W dniu 27 sierpnia 2018 r. Emitent skorzystał z przysługującego mu środka odwoławczego od niniejszego zarządzenia i w dniu 4 lutego 2019 r. powziął informację o wydaniu, przez Sąd zarządzenia, które uchyliło zaskarżone zarządzenie i przekazało sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań Stare Miasto w Poznaniu, do ponownego rozpoznania.

Co bardzo istotne, w 2018 roku po przejęciu przedmiotu zastawu przez Administratora Zabezpieczeń następowały regularne, comiesięczne wypłaty środków pieniężnych na rzecz obligatariuszy serii C, D i E (które trwają także w roku 2019). Środki te pochodzą z rat leasingowych wpłacanych przez leasingobiorców. Na koniec 2018 r. łączna wartość środków pieniężnych wypłaconych przez Administratora Zabezpieczeń oraz przekazanych obligatariuszom z rachunków spółki wynosiła 2 013 197,11 zł.

Stan środków pieniężnych w spółce na koniec 2018 roku wyniósł 47 168,17 zł.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu



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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	PLN		EURO ¹	
Kapitał własny	-5 800 798,59	-4 404 742,87	-1 390 778,63	-1 056 065,33
Należności długoterminowe	0,00	0	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 030 800,02	1 419 446,12	247 140,91	340 321,30
Zobowiązania długoterminowe	0,00	142 280,00	0,00	34 112,54
Zobowiązania krótkoterminowe	8 429 244,28	8 253 627,00	2 020 965,33	1 978 859,96
Inwestycje długoterminowe	1 540 823,55	1 540 823,55	369 422,32	369 422,32
Inwestycje krótkoterminowe	47 168,17	978 638,75	11 308,87	234 634,91
Przychody netto ze sprzedaży	63 514,59	468 639,23	14 963,27	110 406,60
Zysk (strata) ze sprzedaży	-441 877,06	-849 462,71	-104 100,89	-200 124,72
Pozostałe przychody operacyjne	25 960,18	632 541,07	6 115,90	149 020,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-912 935,87	-1 596 254,10	-215 076,65	-376 061,12
Przychody finansowe	4 075,14	2 079 552,28	960,05	489 921,22
Zysk (strata) brutto	-1 396 055,72	-432 728,38	-328 893,85	-101 946,38
Zysk (strata) netto	-1 396 055,72	-432 728,38	-328 893,85	-101 946,38

Tabela 1. Wybrane dane finansowe w PLN i EUR

Źródło: Emitent

¹ Bilans wg kursu ustalonego odpowiednio na dzień 29 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2018 r.: -29 grudnia 2017 r. – 4,1709 zł, - 31 grudnia 2018 r. – 4,3000 zł; RZIS: -średnia z 2017 r. – 4,2447 zł, - średnia z 2018 r. – 4,2669 zł



III. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego

Poznań, dnia 31 maja 2019 r.

OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Spółki Property Lease Fund S.A. z siedzibą w Poznaniu oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 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 Spółki oraz jej wynik finansowy. Ponadto oświadczam, że sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2018 zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, 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 31 maja 2019 r.

OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Spółki Property Lease Fund S.A. z siedzibą w Poznaniu oświadczam, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 dokonany został zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu

V. *Stanowisko Zarządu wraz z opinią Rady Nadzorczej w sprawie zastrzeżeń do sprawozdania finansowego*

Poznań, dnia 31 maja 2019 r.

STANOWISKO ZARZĄDU

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, badającego jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2018 zawierało dwa zastrzeżenia, tj. co do wartości wykazywanych udziałów w jednostce zależnej Aircraft Lease Poland sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w wysokości 999.747,90 zł oraz założenia kontynuowania działalności przez Spółkę. Zastrzeżenia te były tożsame z tymi sprzed roku.

Zastrzeżenie pierwsze jest zasadne z uwagi na ujemne kapitały oraz ograniczoną działalność operacyjną. Przez lata Zarząd spółki zależnej próbował w ramach działalności uruchomić leasing samolotów oraz pozyskać strategicznego inwestora. Niestety nie osiągnięto spodziewanych rezultatów, pomimo zapotrzebowania rynku na ten rodzaj produktu finansowego. W związku z powyższym, w 2018 roku Zarząd podjął decyzję o zmianie profilu działalności spółki zależnej na profil w zakresie doradztwa gospodarczego, co pozwoliło wygenerować pierwsze zyski. Skala działań nie była jednak na tyle istotna, żeby można było mówić o zażegnaniu tego zagrożenia. Niemniej planowana jest kontynuacja rozszerzania działalności w ramach tejże Spółki.

Z kolei zastrzeżenie drugie w przedmiocie możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w roku następnym po roku badanym jest również zasadne, gdyż kluczowym dla Spółki było otwarcie postępowania sanacyjnego i kontynuowanie działalności w trybie postępowania restrukturyzacyjnego. Trzeba podkreślić, iż złożony przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 roku wniosek o ogłoszenie upadłości nie był powodowany brakiem chęci kontynuacji działalności Spółki, a przyjętą praktyką rynkową i koniecznością wynikającą z wymogów kodeksowych. Zarząd od samego początku problemów płynnościowych nie kierował się wizją zakończenia działalności, traktując ją jako ostateczność, co potwierdzają wszystkie podjęte działania, w tym zaskarżanie postanowień sądów, sprzeciwiających się restrukturyzacji Spółki. Oczekiwana obecnie decyzja w zakresie wniesionego zażalenia na odrzucenie uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości będzie miała istotne znaczenie dla dalszego funkcjonowania. Zarząd Spółki podkreśla, że Spółka w chwili obecnej i na przestrzeni 3-5 lat będzie musiała funkcjonować ze względu na konieczność obsługi zawartych umów leasingowych, które są obecnie realizowane przez leasingobiorców. Nieruchomości oddane leasingobiorcom w użytkowanie znajdują się w majątku Spółki i są księgowane pozabilansowo ze względu na uwarunkowania prawne zawarte w Ustawie o rachunkowości.

Jednocześnie należy podkreślić, że zastrzeżenia poczynione przez biegłego rewidenta nie miały wpływu na roczne sprawozdanie finansowe za rok 2018, w tym wyniki oraz inne dane finansowe, jednakże brak zmian faktycznych w tym zakresie może spowodować odpisy aktualizacyjne w kolejnych okresach.

Marcin Pawłowski
Prezes Zarządu

OPINIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Property Lease Fund S.A. z siedzibą w Poznaniu, po analizie zastrzeżeń dokonanych w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta, badającego jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2018 oraz stanowiska Zarządu Spółki w przedmiotowej sprawie oświadcza, iż przychyliła się ponownie do stanowiska Zarządu, popierając działania zmierzające do uruchomienia innych linii biznesowych w ramach jednostki zależnej Aircraft Lease Poland sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, które spowodują iż Spółka zacznie osiągać wyniki finansowe w wysokości pozwalającej na pokrywanie wygenerowanych uprzednio strat. W przeciwnym wypadku, wskazane przez biegłego rewidenta odpisy będą musiały zostać dokonane.

Rada Nadzorcza popiera również aktywność Zarządu w przedmiocie prób otwierania postępowań restrukturyzacyjnych. Ubolewamy, iż zakończyły się one fiaskiem i teraz procedowany jest wniosek w zakresie upadłości. Kluczowa jednak jest specyficzna sytuacja prawna z umowami leasingowymi, która wymusi dalsze funkcjonowanie przedsiębiorstwa.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zauważa, iż zastrzeżenia są tożsame z rokiem poprzednim, przez co należy zintensyfikować działania zmierzające do poprawy kondycji Spółki zależnej.

Zbigniew Ligmann
Przewodniczący Rady Nadzorczej
w imieniu Rady Nadzorczej

VI. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018

Sprawozdanie finansowe znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu (również w formacie XML). Wydruki ze sprawozdania finansowego znajdują się w osobnych plikach.

VII. Sprawozdanie Zarządu za rok obrotowy 2018

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

VIII. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.



IX. Sprawozdanie ze stosowania zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect

Sprawozdanie ze stosowania zasad ładu korporacyjnego znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.