



# **PROPERTY LEASE FUND S.A.**

***W RESTRUKTURYZACJI***

## **JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY**

**za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku**



**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 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 Restrukturyzacji S.A. oraz we wrześniu 2016 r. powołał kuratora sądowego w osobie Kaczmarek i Skonieczna Doradcy Restrukturyzacji 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.

**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 <sup>1</sup>	
Kapitał własny	<b>-3 972 014,49</b>	-981 980,61	<b>-897 833,29</b>	-230 430,74
Należności długoterminowe	<b>0</b>	0	<b>0,00</b>	0,00
Należności krótkoterminowe	<b>1 927 488,74</b>	947 212,30	<b>435 689,14</b>	222 272,04
Zobowiązania długoterminowe	<b>268 920,00</b>	1 107 264,08	<b>60 786,62</b>	259 829,66
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>14 123 872,89</b>	13 101 037,96	<b>3 192 557,16</b>	3 074 278,53
Inwestycje długoterminowe	<b>9 843 131,87</b>	13 340 688,19	<b>2 224 939,39</b>	3 130 514,65
Inwestycje krótkoterminowe	<b>2 353 678,83</b>	2 767 090,91	<b>532 025,05</b>	649 323,22
Amortyzacja	<b>4 524,84</b>	26 313,04	<b>1 034,08</b>	6 287,77
Przychody netto ze sprzedaży	<b>866 118,53</b>	3 325 213,56	<b>197 938,28</b>	794 593,18
Zysk (strata) ze sprzedaży	<b>-2 080 244,01</b>	-1 691 072,19	<b>-475 408,28</b>	-404 098,69
Pozostałe przychody operacyjne	<b>30 223,33</b>	304 834,87	<b>6 907,08</b>	72 843,35
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	<b>-2 141 759,08</b>	-1 665 978,24	<b>-489 466,62</b>	-398 102,24
Przychody finansowe	<b>13 156,64</b>	85 608,36	<b>3 006,75</b>	20 456,98
Zysk (strata) brutto	<b>-2 990 033,88</b>	-2 754 439,11	<b>-683 326,98</b>	-658 200,90
Zysk (strata) netto	<b>-2 990 033,88</b>	-2 748 352,11	<b>-683 326,98</b>	-656 746,35

Tabela 1. Wybrane dane finansowe w PLN i EUR

Źródło: Emitent

<sup>1</sup> 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 oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe 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 Spółki oraz jej wynik finansowy. Ponadto oświadczamy, że sprawozdanie z działalności Spółki 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 oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, 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 znajduje się w osobnym pliku, załączonym do niniejszego raportu.

## **VII. *Sprawozdanie Zarządu za rok obrotowy 2016***

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

## **VIII. *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.