



**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności PRIMA PARK S.A.  
oraz  
Grupy Kapitałowej PRIMA PARK S.A.  
za okres  
od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017r.**

Gdynia

## Informacje ogólne

**PRIMA PARK Spółka Akcyjna** (zwana dalej Spółką) została utworzona Aktem Notarialnym A Rep. Nr 2284 / 2004 w dniu 18 maja 2004 r. jako Wittman spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przekształcona Aktem notarialnym A Rep. Nr 2982/2013 w dniu 23 października 2013r. w spółkę Kleba Inest Spółka Akcyjna. W dniu 28.06.2017r. Spółka zmieniła Statut i zmianie uległa nazwa z Kleba Invest Spółka Akcyjna na Prima Park Spółka Akcyjna. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku – Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem **KRS 0000480757**. Spółce nadano numer statystyczny **REGON 193049114**. Spółka jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP **589 181 87 55**. Siedziba Spółki mieści się w Gdyni, ul. Jana z Kolna 4/6.

Kapitał podstawowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 1.158.161,40 złotych i dzielił się na 11 581 614 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Stan akcjonariatu na dzień publikacji raportu rocznego przedstawia poniższa tabela:

| Akcjonariusze                       | Liczba akcji      | Wartość nominalna w zł | Udział % w kapitale zakładowym |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------|
| Konrad Węglewski                    | 2 137 156         | 213 715,60 zł          | <b>18,45%</b>                  |
| Halina Kleba                        | 1 308 858         | 130 885,80 zł          | <b>11,30%</b>                  |
| EAA Capital Group                   | 1 296 325         | 129 632,50 zł          | <b>11,19%</b>                  |
| Wiesław Kleba (razem z PHU Admirał) | 1 155 797         | 115 579,70 zł          | <b>9,98%</b>                   |
| Sławomir Ryczkowski                 | 1 000 000         | 100 000,00 zł          | <b>8,63%</b>                   |
| Stromski Andrzej                    | 750 000           | 75 000,00 zł           | <b>6,48%</b>                   |
| Krzysztof Kochanowski               | 652 740           | 65 274,00 zł           | <b>5,64%</b>                   |
| Pozostali                           | 3 280 738         | 328 073,80 zł          | <b>28,33%</b>                  |
| <b>Razem</b>                        | <b>11 581 614</b> | <b>1 158 161,40</b>    | <b>100,00%</b>                 |

## Wydarzenia z działalności firmy 2017 roku.

W 2017 roku spółka koncentrowała się na przeprowadzeniu wewnętrznej restrukturyzacji polegającej m.in. na: na obniżeniu kosztów stałych, pozyskaniu nowych projektów parków handlowych oraz organizacji finansowania. Dokonano odpisów aktualizujących w następujących kwotach: odpis na inwestycję w Kutnie 10 234 915,51 zł, odpis na nieruchomości w Karsinie 2 885 000,00 zł, odpis na pozostałe towary 5 718 861,12 zł, odpis zaliczki na zakup nieruchomości w Złotoryi 1 000 000,00 zł, odpis aktualizujący na pożyczki udzielone podmiotom powiązanim 6 463 538,21 zł, odpis aktualizujący na należności wątpliwe 4 139 276,31 zł.

## W 2017 roku zrealizowane przeprowadzono następujące działania operacyjne:

- 19-01-2017 Spółka dokonała przydziału 894 szt. rocznych obligacji serii W o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 19-01-2018,
- 31-01-2017 Spółka dokonała przydziału 1000 szt. rocznych obligacji serii X o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 31-01-2018,
- 28-02-2017 Spółka dokonała przydziału 3000 szt. rocznych obligacji serii Y o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 28-08-2018,

- 17-03-2017 Spółka dokonała przydziału 160 szt. rocznych obligacji serii DU2017 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 17-03-2018,
- 21-03-2017 Spółka dokonała terminowego wykupu 2352 szt. obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 2 352 000,00 zł oraz wypłaciła należne obligatariuszom odsetki za ostatni okres odsetkowy,
- 31-03-2017 Spółka dokonała przydziału 178 sztuk obligacji serii EU2017 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 24-03-2019,
- 03-04-2017 Spółka dokonała przydziału 1645 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 30-09-2018,
- 21-04-2017 Pan Wiesław Kleba zrezygnował z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 30-04-2017,
- 09-05-2017 Pan Krystian Jakub Dejk został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, Pan Wiesław Kleba pozostaje w strukturach firmy jako Doradca Zarządu, aktywnie poszukując nowych projektów inwestycyjnych.
- 01-06-2017 r. Spółka dokonała przydziału 585 sztuk obligacji serii A1 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 26-05-2019,
- 30-06-2017 r. Spółka dokonała przydziału 430 sztuk obligacji serii A2 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 30-12-2018,
- 11-07-2017 r. Spółka dokonała przydziału 1700 sztuk obligacji serii A3 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 11-01-2019,
- 10-07-2017 r. Sprzedaż nieruchomości położonej w Słupsku przez spółkę zależną KI Sześć Sp. z o.o.
- 20-07-2017r. Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży prawa własności do nieruchomości w Rawiczu przy ul. Sienkiewicza przez spółkę zależną Prima Park Lubań sp. z o.o.
- 25-07-2017 r. Przedterminowy wykup obligacji serii S. Łączna wartość wykupionych obligacji to 1.581.000 zł (sprawdzic czy jest dobra data!)
- 03-08-2017 r. Spółka dokonała przydziału 497 sztuk obligacji serii GU2017 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 03-02-2019,
- 28-08-2017 r. Spółka dokonała przydziału 1400 sztuk obligacji serii A4 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 24-02-2019,
- 28-08-2017 r. Spółka informuje o wykupie 60% łącznej kwoty nominalnej obligacji serii T wraz ze wszystkimi należnymi odsetkami. Jednocześnie informuje o przesunięciu wykupu pozostałych obligacji.
- 14-09-2017 r. Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży prawa własności do nieruchomości w Dziemianach przez spółkę zależną Prima Park 4 sp. z o.o.
- 15-09-2017 r. Wykup zaległych obligacji serii T o wartości nominalnej w wysokości 587.000 zł
- 11-10-2017 r. Sprzedaż nieruchomości położonej w Dziemianach przez spółkę zależną Prima Park 4 Sp. z o.o.
- 19-10-2017 r. Spółka dokonała przydziału 274 sztuk obligacji serii A5 o wartości nominalnej 1000 zł za sztukę, z terminem wykupu przypadającym na 19-10-2018
- 19-10-2017 r. Terminowy wykup obligacji serii W o wartości 894.000 zł
- 09-11-2017 r. Spółka podjął decyzję o dokonaniu odpisów z tytułu utraty wartości aktywów. Decyzja została podyktowana spadkiem wartości rynkowej inwestycji w Kutnie oraz uznaniem części należności za nieściągalne. Łączna szacunkowa kwota odpisów została oszacowana na 10.371.204 zł
- 30-11-2017 r. Spółka informuje o niewypłaceniu należnych odsetek z obligacji serii A1, Y, U, CU2016. Łączna wysokość odsetek 153.009,39zł

- 29.11.2017 r. Spółka powzięła do wiadomości informację o zajęciu w dniu 13.10.2017 r. przez komornika sądowego aktywów Emitenta, w tym: rachunku bankowego Spółki, należności czynszowych oraz udziałów w spółce zależnej od Emitenta – Prima Park Kutno sp. z o.o., na poczet zaspokojenia roszczeń spółki Grupa RB sp. z o.o. o łącznej wartości wynoszącej 254.649,96 zł.
- 01-12-2017 r. Finalizacja etapu pozyskania najemców oraz oddania do użytku całości przestrzeni handlowej w obiekcie handlowym Prima Park w Gdańsku. Nieruchomość należącej do spółki zależnej Prima Park Warszawa sp. z o.o.

### **Podmioty zależne.**

Według stanu na dzień 31. 12.2017 roku Prima Park S.A. posiadała udziały w następujących podmiotach:

**Grupa kapitałowa Prima Park SA składa się z podmiotu dominującego i spółek celowych powoływanych do realizacji projektów.** Prima Park SA jest spółką holdingową realizującą poszczególne projekty w formule spółek celowych (SPV), w których posiada 100% udziałów. Emitent posiadał siedemnaście spółek zależnych w celu realizacji projektów inwestycyjnych. W skład Grupy wchodzi także Wittman Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Bojanie – podmiot znajdujący się w procesie likwidacji.

### **Poniżej znajduje się szczegółowa lista spółek w Grupie:**

**KI Projekt 3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 23 września 2013 roku pod nr KRS 0000478157 z kapitałem zakładowym 5 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. KI Projekt 3 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji projektu inwestycyjnego Emitenta w Chwaszczynie. Spółka na podstawie zawartej umowy leasingowej korzysta z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki KI Projekt 3 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 28 czerwca 2017 roku zmiana siedziby została rejestrowana w KRS. Od tego dnia siedzibą Spółki KI Projekt 3 jest Borkowo. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Projekt3 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Projekt 4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 8 października 2013 roku pod nr KRS 0000480233 z kapitałem zakładowym 1 790 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. KI Projekt 4 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji budowy obiektu handlowego Biedronka w Trzebiatowie przy ul. Torowej. Budowa nieruchomości w Trzebiatowie zakończyła się w kwietniu 2014 roku. W lipcu 2014r. nastąpiła sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotu zewnętrznego. Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Tczewie. Aktualnie nie prowadzi działań operacyjnych. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki KI Projekt 4 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 3 października 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w KRS. Od tego dnia siedzibą Spółki KI Projekt 4 jest Borkowo. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Projekt 4 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6

lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Projekt 5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 4 października 2013 roku pod nr KRS 0000479932 z kapitałem zakładowym 130 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. KI Projekt 5 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji obiektu handlowego Biedronka w Miastku przy ul. Fabrycznej oraz pawilonu handlowego Prima. W grudniu 2014r. nastąpiła sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotu zewnętrznego. Spółka zakończyła realizację kolejnego procesu inwestycyjnego polegającego na budowie obiektu handlowego „Prima Park” w Białogardzie. 3 Grudnia 2015 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. 4 Grudnia 2015 r. nastąpiło otwarcie centrum handlowego. 25 maja 2016 r. nastąpiła sprzedaż obiektu na rzecz podmiotu zewnętrznego. 31 maja 2016 spółka nabyła od Kleba Invest SA nieruchomość położoną w Starej Kiszewie, następnie 26 września 2016 r. dokonana została transakcja sprzedaży z podmiotem powiązaniem KI Dziewięć Sp. z o.o. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki KI Projekt 5 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 9 sierpnia 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Od tego dnia siedzibą Spółki KI Projekt 5 jest Borkowo. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Projekt 5 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Sześć Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 21 stycznia 2014 roku pod nr KRS 0000494981 z kapitałem zakładowym 5 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. KI Sześć Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji Parku Handlowego Prima w Słupsku. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki KI Sześć Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 3 sierpnia 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Od tego dnia siedzibą Spółki KI Sześć jest Borkowo. Dnia 10.07.2017 roku spółka KI Sześć Sp. z o.o. dokonała sprzedaży nieruchomości w Słupsku za kwotę brutto 1.107.000 zł. Decyzja o sprzedaży nieruchomości podyktowana była szeregiem czynników ograniczających możliwość wykorzystania nieruchomości dla planów inwestycyjnych Spółki. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Sześć Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Siedem Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 19 grudnia 2013 roku pod nr KRS 0000494962 z kapitałem zakładowym 5 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. KI Siedem Sp. z o.o. realizowała projekt inwestycyjny „Prima Park” w Olsztynku. 25 kwietnia 2016 r. Decyzją PINB 7553/Ok/21/2335/16 udzielono spółce pozwolenia na użytkowanie. 29 kwietnia 2016 r. nastąpiło otwarcie Centrum Handlowego Prima Park. 1 sierpnia 2016 r. podpisano umowę sprzedaży obiektu. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki KI Siedem Sp. z o. o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu

31 lipca 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Od tego dnia siedzibą Spółki KI Siedem jest Borkowo. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Siedem Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park Lubań Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 2 czerwca 2014 roku pod nr KRS 0000511895 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Prima Park Lubań Sp. z o.o. jest spółką delegowaną do realizacji projektu inwestycyjnego w Rawiczu. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki Prima Park Lubań Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 28 czerwca 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Od tego dnia siedzibą Spółki Prima Park Lubań jest Borkowo. Dnia 20.07.2017 spółka Prima Park Lubań podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Rawiczu za ceną 800.000 zł netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży przewidywany jest na I kwartał 2018 roku. Sprzedaż ww. nieruchomości podyktowana jest ograniczeniem możliwości wykorzystania nieruchomości dla planów inwestycyjnych Spółki. W dniu 12 stycznia 2018 roku Prima Park Lubań Sp. z o.o. zawarła Umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości w Rawiczu na rzecz Prestol sp. z o.o. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park Lubań Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park 4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 20 stycznia 2014 roku pod nr KRS 0000494888 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Prima Park 4 Sp. z o.o. jest spółką celową wydelegowaną przez Grupę do realizacji projektu „Prima Park” w Nowej Karczmie. 22 marca 2016 r. Umową sprzedaży przeniesiono własność nieruchomości. 08 kwietnia 2016 r. Spółka podpisała umowę zakupu nieruchomości położonej w Dziemianach. Budowa finansowana była kredytem inwestycyjnym udzielonym przez BPS S.A. 30 sierpnia 2016 r. spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektu. Obiekt został następnie wynajęty spółce powiązanej KI Dwanaście Sp. z o.o., która podpisała Umowę Agencyjną z operatorem spożywczym. W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd Spółki Prima Park 4 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki. W dniu 17 lipca 2017 roku zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Od tego dnia siedzibą Spółki Prima Park 4 jest Borkowo. Dnia 14 września 2017 spółka Prima Park 4 Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Dziemianach, następnie dnia 11 października 2017 roku spółka dokonała sprzedaży tejże nieruchomości za cenę brutto wynoszącą 3.382.500 zł, na rzecz podmiotu zewnętrznego. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park 4 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park Kutno Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 28 lipca 2015 roku pod nr KRS 0000569056 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której



Emitent posiada 100% udziałów. Prima Park Kutno Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji projektu inwestycyjnego Park Handlowy Prima w Kutnie. Zakończono prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Spółka użytkuje obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem.

W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park Kutno Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park 5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 16 września 2015 roku pod nr KRS 0000575317 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka w dniu 08.04.2016 r. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości położonej w Siechnicach. 21 grudnia 2016 r. podpisano aneks zmieniający termin zawarcia umowy ostatecznej. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park 5 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park 6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 0000619858 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka delegowana do realizacji projektu w Kwidzynie. W dniu 16.05.2017 r. Prima Park 6 Sp. z o.o. uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę. Obecnie prowadzone są prace projektowe oraz prace związane z komercjalizacją obiektu. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park 6 Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Prima Park Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 16 września 2015 roku pod nr KRS 0000575324 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka realizuje obiekt handlowego w Gdańsku przy ul. Guderskiego. Dnia 4 lipca 2017 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie obiektu handlowego. Pozwolenie uprawomocniło się w dniu 27 lipca 2017 roku. Sfinalizowany został etap pozyskiwania najemców obiektu handlowego. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park Warszawa Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS. W dniu 14.02.2018 roku Prima Park Warszawa Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. W dniu 09.04.2018 została zawarta umowa sprzedaży za kwotę brutto 3.345.600 zł.

**KI Dziewięć Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 00005619803 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Dziewięć Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Dziesięć Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 0000619811 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka delegowana do realizacji projektu w Kutnie. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Dziesięć Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Jedenaście Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 0000619804 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka delegowana do realizacji projektu w Parczewie. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Jedenaście Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia.

W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Dwanaście Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 0000619812 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka do dnia 31.10.2017 r. była najemcą obiektu w Dziemianach na podstawie Umowy Najmu z dnia 1 kwietnia 2017 roku. W związku ze sprzedażą nieruchomości w Dziemianach w dniu 11.10.2017 roku przez Prima Park 4 Sp. z o.o. na rzecz podmiotu zewnętrznego, umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.10.2017. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Dwanaście Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony Wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**KI Trzyście Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni wpisana do rejestru przedsiębiorców 25 maja 2016 roku pod nr KRS 0000609805 z kapitałem zakładowym 5.000 zł opłaconym w całości, w której Emitent posiada 100% udziałów. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych. W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki KI Trzyście Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany Aktu założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia. W dniu 6 lutego 2018 r. został złożony wniosek do właściwego Sądu Rejonowego o zarejestrowanie zmian w KRS.

**Wittman Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Bojanie wpisanej do rejestru przedsiębiorców 18 maja 2012 roku pod nr KRS 0000421354 z kapitałem zakładowym 50 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent jest komplementariuszem. Wittman Sp. z o.o. S.K.A. do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie podjęła działalności. Akcjonariusze Wittman Sp. z o.o. S.K.A. podjęli uchwałę w sprawie likwidacji spółki.



## **Strategia rozwoju**

Kontynuacja działalności w obecnej formule będzie wiązała się ze wzrostem zaległości Spółki wobec obecnych wierzycieli w związku z brakiem wpływów, których wysokość pozwalałaby na bieżące wywiązanie się ze wszystkich zobowiązań. W związku z powyższym wymaga ona pozyskania dodatkowego kapitału zarówno na bieżącą obsługę zaciągniętych zobowiązań, jak i na finansowanie kosztów działalności spółki.

Na obecnym etapie kontynuacja działalności w obecnym modelu biznesowym jest trudna i obciążona szeregiem ryzyk, niemniej jednak wydaje się że jest ona możliwa przy spełnieniu m.in. następujących warunków:

1. Pozyskaniu nieruchomości w oparciu, o które Grupa będzie w stanie realizować kolejne projekty,
2. Zawarciu z obecnymi wierzycielami porozumienia w sprawie obecnego zadłużenia, w tym jego redukcji oraz odroczenia całości lub części spłaty.
3. Pozyskaniu dodatkowego kapitału na bieżącą obsługę zadłużenia oraz pokrycie kosztów działalności do czasu uzyskania wpływów z komercjalizacji nowych projektów inwestycyjnych.

## **Cele operacyjne 2018 r.**

1. Przygotowanie wiarygodnego planu naprawczego.
2. Przedstawienie obligatariuszom wiarygodnych projektów inwestycyjnych.
3. Pozyskanie dodatkowego kapitału od obecnych akcjonariuszy.
4. Zawarcie porozumień z kluczowymi wierzycielami grupy, w tym:
  - a. z obecnymi obligatariuszami porozumienia w sprawie obecnego zadłużenia, w tym jego redukcji oraz odroczenia całości lub części spłaty,
  - b. z urzędem skarbowy w zakresie możliwości rozłożeni na raty podatku VAT od sprzedaży nieruchomości,
5. Podjęcie działań mających na celu zachowanie źródła stałych wpływów dla spółki,
6. Podjęcie działań mających na celu uzyskanie szybkiego zwrotu nadpłaconego podatku VAT – przygotowanie dokumentacji związanej ze zwrotem podatku, w tym również pod kątem możliwości uzyskania zwrotu podatku w przyspieszonym terminie.
7. Działania mające na celu upłynnienie części aktywów, w tym:
  - a. Windykacja przeterminowanych należności,
  - b. Sprzedaż zbędnych nieruchomości gruntowych.
8. Uporządkowanie ksiąg Grupy oraz rozliczeń pomiędzy PP S.A. a spółkami celowymi:
  - a. Weryfikację ksiąg rachunkowych spółek przez biegłego rewidenta,
  - b. Kompensatę wzajemnych rozliczeń pomiędzy PP S.A. a spółkami celowymi,
  - d. Sprzedaż ze spółek portfelowych do PP S.A. posiadanych należności, przy jednoczesnym rozliczeniu tej sprzedaży z długiem do PP S.A.
9. Uporządkowanie struktury Grupy – przygotowanie struktury do potrzeb kolejnych inwestycji, likwidację lub sprzedaż spółek, które zakończyły działalność.

## **Zarząd**

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu w dniu zamknięcia roku obrotowego 2017 pełni Krystian Jakub Dejk, który objął funkcję Prezesa Zarządu w dniu 10.05.2017r po rezygnacji Wiesława Kleby w dniu 30.04.2017 r.

Osoby pełniące funkcję Prezesa Zarządu Kleba Invest S.A. od 01.01.2017 r. do dnia publikacji raportu rocznego:

Wiesław Kleba – data rezygnacji 30.04.2017 r.

Krzystian Jakub Dejk – data objęcia funkcji 10.05.2017 r.

### Rada nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Prima Park S.A. w dniu zamknięcia roku obrotowego 2017:

Bartłomiej Węglewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Halina Kleba - Członek Rady Nadzorczej

Sławomir Ryczkowski - Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kochanowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku obrotowym 2017 z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnowali:

- 05-01-2017r. pan Andrzej Bartoszewicz
- 01-09-2017r. pan Sławomir Polański
- 31-10-2017r. pani Bożena Stromska

Skład osobowy Rady Nadzorczej Prima Park S.A. na dzień publikacji raportu rocznego:

Bartłomiej Węglewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Halina Kleba - Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kochanowski – Członek Rady Nadzorczej

Halina Smolińska - Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Cieślak – Członek Rady Nadzorczej

### Sytuacja finansowa Spółki

#### RZiS jednostkowy Prima Park S.A.

| Rachunek Zysków i Strat                                        | 2 016     | 2017        |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:      | 6 696 445 | 3 195 267   |
| B. Koszty działalności operacyjnej                             | 9 047 327 | 4 659 909   |
| C. Zysk/strata ze sprzedaży (A-B)                              | -2350882  | -1 464 642  |
| D. Pozostałe przychody operacyjne                              | 3 228 403 | 778 088     |
| E. Pozostałe koszty operacyjne                                 | 493 514   | 34 303 244  |
| F. Zysk/strata na działalności operacyjnej (C+D-E)             | 384 007   | -34 989 797 |
| G. Przychody finansowe                                         | 4 163 745 | 115         |
| H. Koszty finansowe                                            | 2 638 246 | 678 469     |
| I. Zysk/strata brutto (F+G-H)                                  | 1 909 506 | -35 668 151 |
| J. Podatek dochodowy                                           | 444 231   | -924 423    |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty | 0         | 0           |
| L. Zysk/strata netto (K-L-M)                                   | 1 465 275 | -34 743 728 |

## RZiS skonsolidowany Grupa Prima Park

| Rachunek Zysków i Strat                                        | 2 016      | 2017        |
|----------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:      | 32 552 092 | 5 364 226   |
| B. Koszty działalności operacyjnej                             | 33 013 354 | 9 620 614   |
| C. Zysk/strata ze sprzedaży (A-B)                              | -461 262   | -4 256 388  |
| D. Pozostałe przychody operacyjne                              | 8 716 994  | 1 488 628   |
| E. Pozostałe koszty operacyjne                                 | 1 145 360  | 40 679 593  |
| F. Zysk/strata na działalności operacyjnej (C+D-E)             | 7 110 373  | -43 447 353 |
| G. Przychody finansowe                                         | 2 405 728  | 7 019       |
| H. Koszty finansowe                                            | 3 711 961  | 1 985 927   |
| I. Zysk/strata brutto (F+G-H)                                  | 5 804 139  | -45 426 261 |
| J. Podatek dochodowy                                           | 1 251 150  | -926 930    |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty | 0          | 0           |
| L. Zysk/strata netto (K-L-M)                                   | 4 552 989  | -44 499 331 |

### Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Emitenta ani Grupa nie prowadziły działalności badawczo-rozwojowej.

### Zakup własnych akcji

[1]  
[2]  
[3]  
[4]  
[5]  
[6]  
[7]  
[8]  
[9]  
[10]  
[11]  
[12]  
[13]  
[14]  
[15]  
[16]  
[17]  
[18]  
[19]  
[20]  
[21]  
[22]  
[23]  
[24]  
[25]  
[26]  
[27]  
[28]  
[29]  
[30]  
[31]  
[32]  
[33]  
[34]  
[35]  
[36]  
[37]  
[38]  
[39]  
[40]  
[41]  
[42]  
[43]  
[44]  
[45]  
[46]  
[47]  
[48]  
[49]  
[50]  
[51]  
[52]  
[53]  
[54]  
[55]  
[56]  
[57]  
[58]  
[59]  
[60]  
[61]  
[62]  
[63]  
[64]  
[65]  
[66]  
[67]  
[68]  
[69]  
[70]  
[71]  
[72]  
[73]  
[74]  
[75]  
[76]  
[77]  
[78]  
[79]  
[80]  
[81]  
[82]  
[83]  
[84]  
[85]  
[86]  
[87]  
[88]  
[89]  
[90]  
[91]  
[92]  
[93]  
[94]  
[95]  
[96]  
[97]  
[98]  
[99]  
[100]

Spółka w 2017 roku nie nabywała własnych akcji w celu odsprzedaży czy umorzenia.

### W obszarach swojej działalności Zarząd identyfikuje następujące główne ryzyka:

#### Niepowodzenie w pozyskaniu kapitału.

Na obecnym etapie kluczowym dla kontynuacji działalności wydaje się być pozyskanie kapitału pozwalającego zarówno na bieżącą obsługę zadłużenia, jak i na finansowanie bieżącej działalności. Wobec straty finansowej poniesionej przez Spółkę oraz dotychczasowych trudności w bieżącym regulowaniu zobowiązań kluczowe jest przedstawienie potencjalnym inwestorom planu uwiarygadniającego wywiązania się Spółki z nowych zobowiązań. Włączenie obecnych akcjonariuszy Spółki w dalsze finansowanie jej funkcjonowania.

#### Niepowodzenie w uzyskaniu porozumienia z obecnymi wierzycielami

W sprawie spłaty zadłużenia. Równoległe do działań związanych z pozyskaniem kapitału konieczne wydaje się podjęcie działań mających na celu wypracowania z obecnymi wierzycielami Spółki porozumienia w kwestii spłaty zaległego oraz bieżącego zadłużenia. Brak możliwości osiągnięcia porozumienia w tej materii znacząco wpłynie na możliwość kontynuacji przez Spółkę jej działalności.

### **Opóźnienia w uzyskaniu zwrotu podatku VAT**

Część spółek z Grupy wykazuje nadpłatę w podatku VAT. Wystąpienie o zwrot nadpłaconego podatku wiąże się z podjęciem przez urząd skarbowy czynności sprawdzających lub kontrolnych, co może wpłynąć na przesunięcie terminu zwrotu podatku.

### **Działania operacyjne, które wystąpiły po zamknięciu roku obrotowego w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 maja 2018:**

- 12-01-2018 podpisanie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w Rawiczu przez spółkę zależną Prima Park Lubań sp. z o.o. celem częściowego zwolnienia z długu na rzecz Prestol sp. z o.o.
- 31-01-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu wartości nominalnej obligacji serii X. Zobowiązanie wynosi 1.000 000,00zł
- 14-02-2018 Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przez spółkę zależną Prima Park Warszawa sp. z o.o.
- 15-02-2018 Spółka informuje o wypłacie zaległych odsetek od obligacji serii: A1, Y,U, CU2016 wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienia.
- 28-02-2018 Spółka informuje o niezapłaceniu odsetek od obligacji serii: A1, Y, U, CU2016. łączna kwota odsetek: 151.293,71zł
- 11-04-2018 Podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przez spółkę zależną Prima Park Warszawa sp. z o.o.
- 11-04-2018 wykup obligacji serii X o łącznej wartości nominalnej 1.000.000,00zł.
- 16-04-2018 Spółka informuje o wypłacie zaległych odsetek od obligacji serii: A1, Y, U, CU2016 wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienia.
- 28-05-2018 Spółka informuje o niewykupieniu w terminie obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 6.000 000,00zł oraz niezapłaceniu odsetek od obligacji serii GU2017 oraz A4 o łącznej kwocie 29 671,76zł netto.