


# Prima

PARK SA

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności PRIMA PARK S.A.  
oraz  
Grupy Kapitałowej PRIMA PARK S.A.  
za okres  
od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018r.

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 – Dział 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 2018 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	18,45%
Halina Kleba	1 308 858	130 885,80 zł	11,30%
EAA Capital Group	1 296 325	129 632,50 zł	11,19%
Wiesław Kleba (razem z PHU Admiralf)	1 155 797	115 579,70 zł	9,98%
Sławomir Ryczkowski	1 000 000	100 000,00 zł	8,63%
Stromski Andrzej	750 000	75 000,00 zł	6,48%
Krzysztof Kochanowski	652 740	65 274,00 zł	5,64%
Pozostali	3 280 738	328 073,80 zł	28,33%
<b>Razem</b>	<b>11 581 614</b>	<b>1 158 161,40</b>	<b>100,00%</b>

**Wydarzenia z działalności firmy 2018 roku.**

W 2018 roku spółka koncentrowała się na przeprowadzeniu wewnętrznej restrukturyzacji polegającej m.in. na: obniżeniu kosztów stałych, pozyskaniu nowych projektów handlowych, koordynacji spółek celowych realizujących projekty parków handlowych oraz organizacji finansowania.

**W 2018 roku zrealizowane przeprowadzono następujące działania operacyjne:**

- 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.
- 18-04-2018 wykup obligacji serii DU2017 o łącznej wartości nominalnej 1.000.000,00zł
- 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 wartości 20.676.701,44zł.
- 13-06-2018 Spółka informuje o nie wypłaceniu odsetek od obligacji serii CU2016 o łącznej kwocie 7.114,00 zł netto.
- 15-06-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii A1 oraz Y, o łącznej kwocie 54.285,71 zł netto.
- 25-06-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii EU2017, wysokość zobowiązania wynosi 3.364,93 zł netto.
- 29-06-2018 Spółka informuje o złożeniu wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w trybie postępowania sanacyjnego.
- 30-06-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii Z oraz A2, o łącznej wartości 29.764,43 zł netto.
- 11-07-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii A3, wysokość zobowiązania wynosi 24.028,64 zł netto.
- 19-07-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii A5, wysokość zobowiązania wynosi 4.980,33 zł netto.
- 03-08-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii GU2017, wysokość zobowiązania wynosi 7.608,57 zł netto.
- 30-08-2018 Spółka informuje o niewykupieniu obligacji serii Y, o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł
- 25-09-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii EU2017, wysokość zobowiązania wynosi 3.364,93 zł
- 04-10-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu wartości nominalnej obligacji serii Z, zobowiązania wynosiły 1.645.000,00zł netto
- 04-10-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu należnych odsetek z obligacji serii Z, A2, łączna wysokość odsetek wynosi 37.144,80 zł netto
- 25-10-2018 Spółka informuje o niewypłaceniu wartości nominalnej obligacji serii A5, zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii A5 wynosiły 280.214,32 zł netto.

#### Podmioty zależne.

Według stanu na dzień 31. 12.2018 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 4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Nowym Świecie 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. W lipcu 2014r. nastąpiła sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotu zewnętrznego. Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Tczewie. 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 na 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.

Aktualnie Spółka KI Projekt 4 Sp. z o.o. prowadzi działania operacyjne w celu pozyskania nieruchomości w Koszalinie. W dniu 13 września 2019 r. 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 na miasto Nowy Świat.

**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 w Białogardzie. 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 nieruchomości.

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 na 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 na Borkowo. Dnia 10.07.2017 roku spółka KI Sześć Sp. z o.o. dokonała sprzedaży nieruchomości w Słupsku. Decyzja o sprzedaży nieruchomości podyktowana była szeregiem czynników ograniczających możliwość wykorzystania nieruchomości dla planów inwestycyjnych Spółki. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.

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.

**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 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 na 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.

**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 na Borkowo. Dnia 20.07.2017 spółka Prima Park Lubań podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Rawiczu. 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.

**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. 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 na 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 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. Obecnie Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.



**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. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.

W dniu 22 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki Prima Park Kutno Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie zmiany siedziby Spółki na miasto Gdynia.

W dniu 06.06.2018 Spółka Prima Park Kutno zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości z podmiotem zewnętrznym. Następnie 05 stycznia 2019 zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Kutnie.

**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. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.

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.

**Prima Park 6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Nowym Świecie 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.

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 14 sierpnia 2019 r. 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 Nowy Świat.

**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 została powołana do realizacji obiektu 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 14.02.2018 roku Prima Park Warszawa Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy ul. Guderskiego w Gdańsku. W dniu 09.04.2018 została zawarta umowa sprzedaży z podmiotem zewnętrznym.

**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. Obecnie Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.

**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. Spółka nie prowadzi działań operacyjnych.

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.

**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**

PRIMA PARK S.A. i jej spółki zależne specjalizują się realizacji zadań w zakresie identyfikacji, przygotowania technicznego i formalnego, realizacji budowlanej oraz komercjalizacji obiektów handlowych na terenie całej Polski. Dotychczasowa działalność Spółki koncentrowała się na budowie wolnostojących supermarketów. Strategiczną działalnością PRIMA PARK S.A. na następne lata jest rola aktywnego inwestora na rynku nieruchomości komercyjnych. Obejmuje ona głównie ośrodki miejskie i powiatowe oraz ich najbliższe otoczenie będące kierunkiem dla rozwoju sieci handlowych. Projektowane parki handlowe powstawać będą w miejscach o dużym potencjale handlowym w bezpośredniej bliskości obszarów zurbanizowanych, osiedli mieszkaniowych, dyskontów spożywczych. Nowoczesność formuły planowanych parków polega na ich optymalnych rozwiązaniach budowlanych i dostosowaniu do wymogów renomowanych najemców. Elementem wyróżniającym jest także krótki okres realizacji procesu budowlanego. Spółka od 2014 roku realizuje obiekty handlowo usługowe pod własną marką „PRIMA”

#### **Cele operacyjne 2019 r.**

Spółka będzie koordynowała działania spółek celowych oraz pozyskiwała finansowanie na realizację zamierzeń inwestycyjnych w wyselekcjonowanych wcześniej lokalizacjach.



### Zarząd

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu w dniu zamknięcia roku obrotowego 2018 pełni Krystian Dejk, który objął funkcję Prezesa Zarządu w dniu 10.05.2017r

Osoby pełniące funkcję Prezesa Zarządu Kleba Invest S.A. od 01.01.2018 r. do dnia publikacji raportu rocznego:

Krzysztof Kochanowski – data objęcia funkcji 10.05.2017 r.

Tomasz Jędrzejczyk – data objęcia funkcji 08.03.2019

Krzystian Jakub Dejk – data objęcia funkcji 15.04.2019

### Rada nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej Prima Park S.A. w dniu zamknięcia roku obrotowego 2018:

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

W roku obrotowym 2018 z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnowali:

- 21-03-2018 r. pan Sławomir Ryczkowski

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	2 017	2018
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	31 952 67	35 890
B. Koszty działalności operacyjnej	4 659 909	526 329
C. Zysk/strata ze sprzedaży (A-B)	-1 464 642	-490 439
D. Pozostałe przychody operacyjne	778 088	409 665
E. Pozostałe koszty operacyjne	34 303 244	247 313
F. Zysk/strata na działalności operacyjnej (C+D-E)	-34 989 797	-328 087
G. Przychody finansowe	115	15 000
H. Koszty finansowe	678 469	20 904
I. Zysk/strata brutto (F+G-H)	-35 668 151	-333 991
J. Podatek dochodowy	-924 423	0
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty	0	0
L. Zysk/strata netto (K-L-M)	-34 743 728	-333 991



## RZiS skonsolidowany Grupa Prima Park

Rachunek Zysków i Strat	2 017	2018
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 364 226	5 420 792
B. Koszty działalności operacyjnej	9 620 614	5 961 909
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 488 628	572 157
E. Pozostałe koszty operacyjne	40 679 593	491 393
F. Zysk/strata na działalności operacyjnej (C+D-E)	-43 447 353	-460 353
G. Przychody finansowe	7 019	648 070
H. Koszty finansowe	1 985 927	1 416 311
I. Zysk/strata brutto (F+G-H)	-45 426 261	-1 228 594
J. Podatek dochodowy	-926 930	0
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty	0	0
L. Zysk/strata netto (K-L-M)	-44 499 331	-1 228 594

### Zakup własnych akcji

Spółka w 2018 roku nie nabywała własnych akcji w celu odsprzedaży czy umorzenia.

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

#### Ryzyko konkurencji

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości komercyjnych. Na efekty finansowe projektów wpływa głównie właściwy dobór lokalizacji i odpowiedni dobór najemców. Kluczowe obszary konkurencyjności to umiejętność pozyskiwania lokalizacji pod nowe projekty, sprawność procesu budowlanego oraz optymalna komercjalizacja obiektów handlowych. W związku z powyższymi Spółka przeprowadza wnikliwe analizy projektów w zakresie ich potencjału i atrakcyjności dla najemców. Spółka współpracuje tylko z renomowanymi i wiarygodnymi sieciami handlowymi jako kluczowymi klientami i płatnikami.

#### Ryzyko rynkowe - ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej.

W ciągu roku obrotowego 2018 w spółce nie występowało ryzyko walutowe. Należności i zobowiązania spółki wyrażone są w złotych polskich. Zobowiązania finansowe spółki w postaci obligacji korporacyjnych oparte są w większości o stałą stopę procentową.

#### Ryzyko związane z finansowaniem projektów

Na dzień 31-12-2018 r. Spółka Kleba Invest S.A. nie posiada zobowiązań kredytowych. Spółki celowe dedykowane do realizacji projektów. Finansują swoje potrzeby poprzez kredyty bankowe oraz pożyczki od Kleba Invest S.A.



#### **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług jest ograniczane ze względu na wysoką jakość najemców Spółki. Klientami spółki są uznane i renomowane podmioty, których wiarygodność płatnicza nie budzi wątpliwości. W przypadku zrealizowanych w 2018 r. transakcji sprzedaży udziału w spółkach zależnych oraz sprzedaży nieruchomości, w których termin płatności był odroczony Spółka zapewniła sobie materialne zabezpieczenia tych płatności.

#### **Ryzyko płynności**

Spółka, jak każdy podmiot działający na rynku narażona jest na ryzyko utraty płynności finansowej, rozumianej jako zdolność regulowania swoich zobowiązań w wyznaczonym terminie. Spółka zarządza swoją płynnością przez bieżące monitorowanie poziomu wymagalnych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz adekwatne zarządzanie środkami finansowymi.

#### **Działania operacyjne, które wystąpiły po zamknięciu roku obrotowego w okresie od 1 stycznia 2019 do 31 maja 2019:**

- 05-01-2019 podpisanie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w Kutnie przez spółkę zależną Prima Park Kutno sp. z o.o celem spłaty bieżących zobowiązań.
- 05-01-2019 Spółka informuje o niewypłaceniu odsetek od obligacji serii A1, GU2017, A4, A2 oraz EU2017, zobowiązanie z tytułu odsetek o łącznej wartości 48.772,54 zł.
- 08-03-2019 Spółka informuje o odwołaniu Krystiana Jakuba Dejka ze Stanowiska Prezesa Zarządu oraz powołaniu na to stanowisko Tomasza Jędrzejczyka.
- 15-04-2019 Spółka informuje o odwołaniu Tomasza Jędrzejczyka ze Stanowiska Prezesa Zarządu oraz powołaniu na to stanowisko Krystiana Jakuba Dejka.
- 15-05-2019 Spółka informuje o złożeniu przez zarządcę sądowego spisu wierzycieli Spółki sędziemu-komisarzowi.

**PREZES ZARZĄDU**  
*Krystian Jakub Dejk*