

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI PRAGMA INWESTYCJE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Spółki opiera się na opisanych poniżej czterech filarach:

Finansowanie transakcji kapitałowych, M&A oraz projektów inwestycyjnych

Finansowanie transakcji kapitałowych, których celem jest nabycie kontrolnych pakietów akcji lub udziałów jest obecnie głównym przedmiotem działalności Pragma Inwestycje. Oferta Spółki w powyższym zakresie dotyczy tradycyjnych transakcji przejęć, jak i transakcji lewarowanych (MBO, LBO). Finansowanie w większości przypadków ma charakter pomostowy i jest udzielane do momentu zdobycia przez pożyczkobiorcę finansowania bankowego lub wygenerowania odpowiednich środków z przejmowanej spółki. Oferowany produkt jest niestandardowy, wymagający znacznego zaangażowania i często kreatywnego podejścia do strukturyzacji transakcji, źródeł spłaty i okresu finansowania. Paleta zabezpieczeń dla tego rodzaju pożyczek jest bardzo szeroka: przewłaszczenia aktywów, hipoteki, zastawy i poręczenia. Wartości pojedynczej pożyczki to przedział 2-10 mln zł, termin spłaty pożyczki zazwyczaj nie przekracza 12 miesięcy. Pożyczka może, jako brakujące uzupełnienie, stanowić zarówno niewielką część, jak i nawet 100% wartości transakcji.

Finansowanie transakcji na rynku nieruchomości

Finansowanie zakupów na rynku nieruchomości ogranicza się do transakcji, gdzie ze względu na presję czasową lub pewne ryzyka prawne i finansowe, które ograniczają dostęp do kredytu bankowego, nieruchomości nabywane są z istotnym dyskontem. Nacisk kładziony jest na doświadczenie klienta w zakresie nieruchomości, ich modernizacji, adaptacji, rozbudowy, komercjalizacji, sprzedaży oraz na racjonalność założeń biznesowych dotyczących finansowanego projektu. Kluczowe jest przedstawienie wiarygodnego źródła spłaty kapitału, zazwyczaj jest to refinansowanie za pomocą kredytu bankowego. Pożyczki udzielane są zazwyczaj na okres do 6-12 miesięcy, a wartość pojedynczej pożyczki mieści się w przedziale 1-10 mln zł. Zaangażowanie w finansowanie transakcji na rynku nieruchomości zostało w ostatnim czasie ograniczone, powodem takiej decyzji jest niesprzyjające otoczenie rynkowe (tj. trudniejsze refinansowanie kredytem bankowym).

Refinansowanie wymagalnych zobowiązań

Produkt dla przedsiębiorców, którzy znajdują się w specyficznej sytuacji, z jednej strony ciążą na nich wymagalne zobowiązania publicznoprawne ograniczające biznes (lub zobowiązania prywatne będące zazwyczaj w fazie egzekucji), które grożą utratą płynności lub zablokowaniem działalności operacyjnej, a z drugiej strony mają bardzo dobre perspektywy rozwoju, tj. nowe kontrakty,

zamówienia lub odroczony w czasie istotny przyrływ gotówki. Finansowanie Spółki daje możliwość „wygaszenia” wszelkich ciążących i ograniczających działalność i rozwój zobowiązań i pozwala przedsiębiorcy skoncentrować się na działalności podstawowej. Wartość pojedynczej pożyczki zamyka się zazwyczaj w przedziale 2-6 mln zł, a termin spłaty nie przekracza 12 miesięcy. Spółka w ostatnim czasie zrezygnowała z nabywania wymagalnych wierzytelności hipotecznych.

Pożyczki na dowolny cel zabezpieczone hipotecznie

Pragma Inwestycje udziela również pożyczek pod zabezpieczenie nieruchomości komercyjnych. Finansowanie ma zazwyczaj charakter pomostowy, termin zwrotu pożyczki nie przekracza 12 miesięcy, w uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość prolongaty. Cel finansowania może być dowolny. Produkt przeznaczony jest dla wybranych podmiotów, które prowadzą dojrzały biznes o odpowiedniej skali i powtarzalności. Wartość pojedynczej pożyczki mieści się w granicach 1-10 mln zł.

2. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka zatrudniała dwóch pracowników na umowę o pracę, a na podstawie umów cywilno-prawnych pracowały w Spółce 4 osoby.

3. ISTOTNE WYDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W RAPORTOWANYM OKRESIE

Brak istotnych wydarzeń.

4. ISTOTNE WYDARZENIA MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA WYNIK DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZAISTNIAŁE PO DACIE BILANSU

Brak istotnych wydarzeń.

5. INFORMACJA O NABYCIU UDZIAŁÓW WŁASNYCH

W raportowanym okresie Spółka nie nabywała udziałów własnych.

6. INFORMACJA O STOSOWANIU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH W ZAKRESIE ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje instrumentów finansowych w zakresie zabezpieczeń.

7. INFORMACJA O DZIAŁANIACH MAJĄCYCH NA CELU WPROWADZENIE INNOWACYJNYCH ROZWIĄZAŃ I TECHNOLOGII

W 2015 roku Spółka nie podejmowała działań mających na celu wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań i technologii.

8. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ LUB WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH WARTOŚĆ PRZEKRACZA 10% KAPITAŁU WŁASNEGO SPÓŁKI

Brak postępowań sądowych.

9. RYNEK DZIAŁALNOŚCI ORAZ POZYCJA RYNKOWA

Spółka stopniowo ogranicza swoją działalność.

10. SYTUACJA FINANSOWA

Na koniec 2015 roku 97% wszystkich aktywów Spółki stanowiły aktywa obrotowe, w tym głównie udzielone pożyczki (84% wszystkich aktywów). Kapitał własny na koniec 2015 roku wynosił 2.825 tysięcy złotych i stanowił 15% pasywów Spółki, a 53% pasywów na koniec 2015 roku stanowiły zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji. Przychody netto ze sprzedaży spadły w stosunku do roku ubiegłego o 63% do 2.337 tysięcy złotych. Spółka w 2015 roku zanotowała zysk netto w wysokości 432 tys. złotych. Spółka prowadzi działania zmierzające do rozliczenia wszystkich pozostałych udzielonych pożyczek i aktualnie pracuje nad nową strategią rozwoju.

CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Ryzyko upadłości dłużnika / dłużników

W przypadku ogłoszenia upadłości przez jednego lub kilku dłużników istnieje ryzyko, iż Spółka może mieć trudności z odzyskaniem należności, co w konsekwencji może prowadzić do pogorszenia wyników finansowych i utraty przez niego płynności. W celu ograniczenia tego ryzyka, Spółka stosuje w działalności pożyczkowej wiele rzeczowych i innych zabezpieczeń zwiększających prawdopodobieństwo zwrotu zainwestowanego kapitału. Dodatkowo, Spółka zapewnia sobie duży wpływ na działania dłużnika, realizację finansowanej inwestycji, działania zmierzające do wygenerowania gotówki przeznaczonej na spłatę udzielonej pożyczki, poprzez m.in. uczestnictwo w radach nadzorczych, uprawnienia osobiste oraz kary umowne.

Ryzyko wydłużenia rotacji należności

Finansowanie dłużne udzielane przez Spółkę nie przekracza zazwyczaj 12 miesięcy i z założenia ma charakter pomostowy, do uzyskania refinansowania kredytem bankowym lub spłaty przez cash flow wygenerowany m.in. ze sprzedaży finansowanych pożyczką Spółki aktywów. Istnieje ryzyko, że w terminie udzielenia pożyczki Pożyczkodawca nie będzie w stanie spłacić całości lub nawet części udzielonej pożyczki, co może wpłynąć na niższą rotację należności Spółki i w efekcie na niższą rentowność działania. Spółka ogranicza opisane ryzyko poprzez aktywną współpracę przy pozyskaniu

refinansowania lub sprzedaży aktywów, stały monitoring poszczególnych pożyczek pod kątem możliwości spłaty oraz stosowanie opłat prolongacyjnych i prowizji windykacyjnych.

Ryzyko obniżenia się LTV

Wskaźnik LTV (Loan to value) określa relację wartości pożyczki do zabezpieczenia i w okresie spłaty pożyczki może ulec zwiększeniu (pogorszeniu) w przypadku spadku wartości zabezpieczeń i/lub wzrostu wartości pożyczki, głównie wskutek naliczania niezapłaconych odsetek. Spółka ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring wartości zabezpieczeń i żądanie dobezpieczania w przypadku spadku wartości zabezpieczeń. Spółka stara się również wprowadzać do umów pożyczek miesięczną lub kwartalną płatność odsetek oraz w razie konieczności warunkować prolongatę pożyczki między innymi spłatą narosłych odsetek.

Ryzyko stosowanych zabezpieczeń

Spółka udziela finansowania o charakterze dłużnym, które w przypadku każdego projektu jest zabezpieczone między innymi poprzez przewłaszczenie na zabezpieczenie wybranych aktywów, hipoteki, zastawy cywilne i rejestrowe, weksle i poręczenia. Spółka dokonuje indywidualnej analizy zestawu zabezpieczeń gwarantujących zwrot środków dla każdej pożyczki, jednak ustanowienie i realizacja danego zabezpieczenia jest zawsze obciążona pewnymi ryzykami, których nie sposób całkowicie wykluczyć. W szczególności dotyczy to właściwej wyceny zabezpieczeń, identyfikacji obciążeń aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz praw i roszczeń osób trzecich wobec rzeczy i osób udzielających poręczenia, które to mają pierwszeństwo wobec praw i roszczeń Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka w sposób ciągły udoskonala procedury weryfikacji, ustanawiania i zaspokajania się z ustanowionych zabezpieczeń. Dodatkowo Spółka bazuje na wsparciu podmiotu dominującego – Pragma Inkaso, który jest jednym z największych i najbardziej doświadczonych windykatorów B2B na polskim rynku.

Ryzyko utraty płynności

W przypadku braku spłaty pożyczki przez jednego lub kilku dłużników, Spółka może dążyć do zaspokojenia swoich należności m.in. poprzez egzekucję z ustanowionych zabezpieczeń. Choć Spółka stosuje formy zabezpieczeń, które pozwalają na szybką egzekucję i uzyskanie tytułów wykonawczych, okres pomiędzy rozpoczęciem egzekucji, a uzyskaniem faktycznych wpływów gotówkowych pokrywających wierzytelność wraz z odsetkami może trwać wiele miesięcy, co w konsekwencji może prowadzić do utraty płynności. W opinii Spółki ryzyko to jest istotnie ograniczone poprzez przynależność do Grupy Pragma Inkaso oraz umowę linii pożyczkowej, która zapewnia Spółce podporządkowane finansowanie w maksymalnej kwocie 20 mln zł.

Ryzyko związane z utratą kluczowych zasobów ludzkich

Osobami kluczowymi dla Spółki są członkowie zarządu (Jacek Obrocki i Tomasz Boduszek) z którymi Spółka zawarła umowy, które znacząco zmniejszają niebezpieczeństwo zakończenia współpracy.

Ryzyko organicznego dostępu do kapitału dłużnego

Rozwój spółki uzależniony jest od dostępu do relatywnie taniego kapitału, w szczególności pożyczek podporządkowanych udzielanych przez spółki powiązane, emisji obligacji oraz kredytów bankowych. Obecnie Spółka nie widzi ryzyka ograniczenia rozwoju w zakresie dostępności do kapitału, ale nie można wykluczyć, że w przyszłości potrzeby kapitałowe Spółki mogą przekraczać wartość możliwego do pozyskania kapitału i stanowić czynnik ograniczający rozwój. W celu minimalizacji wskazanego powyżej ryzyka Spółka podpisał umowę na uruchomienie stałej linii pożyczkowej na finansowanie swojej działalności z Grupą Pragma Inkaso. Umowa zakłada oddanie do dyspozycji Spółki kwoty co najmniej 20 mln zł. Dodatkowym finansowaniem jest program emisji obligacji korporacyjnych o wielkości do 30 mln zł.

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka identyfikuje w obszarach swojego działania istnienie zaostrzającej się konkurencji. Jako podmioty konkurujące ze Spółką, identyfikowane są licznie działające fundusze pożyczkowe, fundusze i grupy inwestycyjne działające w segmencie private equity. Skutkiem istnienia konkurencji może być ograniczenie możliwości pozyskiwania nowych inwestycji przez Spółkę oraz pogorszenie możliwych do osiągnięcia warunków handlowych takich kontraktów. Skutkiem zaostrzania się konkurencji może również być konieczność podjęcia przez Spółkę zwiększonej akcji marketingowej. Powyższe czynniki mogą składać się na pogorszenie wyników Spółki. Spółka poszukuje swoich przewag konkurencyjnych proponując krótkie terminy analiz wykonalności transakcji i wiarygodności kontrahentów, wysoce zindywidualizowane podejście do każdej transakcji z uwzględnieniem potrzeb kontrahenta i możliwych do zastosowania mechanizmów finansowania, przejrzyste struktury transakcji i ich zabezpieczania. Spółka nie ma pewności, że stosowane działania będą trwale korzystnie sytuować go na tle konkurencji.

Ryzyko zmiany stóp procentowych NBP

Poziom stóp procentowych ma bezpośredni wpływ na koszt pozyskiwanego przez Spółki kapitału oraz wielkość wynagrodzenia. Wzrost stóp procentowych automatycznie przekłada się na zwiększenie kosztu pieniądza. Zmiana stóp procentowych w odwrotnym kierunku powoduje natomiast zmniejszenie górnej granicy oprocentowania które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie może przekroczyć czterokrotności stopy lombardowej NBP, czyli na dzień przygotowywania niniejszego dokumentu 10%. Spółka wykorzystuje instytucję odsetek maksymalnych w działalności operacyjnej, są one zastrzeżone w porozumieniach z dłużnikami na wypadek niedotrzymania ich postanowień.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępności finansowania bankowego

Ograniczanie podaży pieniądza w gospodarce i zmniejszenie dostępności finansowania bankowego może negatywnie wpłynąć na możliwości spłaty/refinansowania udzielonych przez Spółkę pożyczek. Jednym z elementów ograniczenia tego ryzyka jest ewolucja oferty Spółki w kierunku ograniczania finansowania transakcji na nieruchomościach i zwiększenie ekspozycji na finansowanie wybranych transakcji M&A, gdzie paleta możliwych źródeł spłaty/refinansowania jest relatywnie szeroka i zawiera między innymi pozyskanie kredytu inwestycyjnego, pożyczki hipotecznej, kredytu obrotowego, faktoringu, optymalizacji zarządzania kapitałem obrotowym, sprzedaż aktywów nieoperacyjnych, pozyskanie inwestora zewnętrznego.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem organów sądowych i egzekucyjnych

Spółka może być narażona na ryzyko opóźnień w postępowaniu organów sądowych i komorniczych. W ciągu ostatnich kilku lat obserwuje się skrócenie czasu trwania postępowań, jednak w dalszym ciągu może dochodzić do opóźnień, które mogą wpływać na obniżenie rentowności działań Spółki. Spółka prowadzi różnego typu działania ograniczające wpływ tego czynnika na jej działalność, przede wszystkim zapewniając sobie pozasądowe sposoby odzyskania przysługujących jej wierzytelności. Ponadto korzystając z możliwości wyboru organu egzekucyjnego prowadzącego postępowanie, współpracując w sposób stały z wybranymi komornikami sądowymi, przez co ogranicza ryzyko przewlekłości procedur egzekucyjnych.

Ryzyko pogorszenia się koniunktury na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości charakteryzuje się wahaniami koniunktury mającymi wpływ na wartość zabezpieczeń otrzymywanych do pożyczkobiorców. W przypadku braku spłaty pożyczki i jednoczesnym znacznym zmniejszeniu wartość zabezpieczenia istnieje ryzyko poniesienia straty w momencie sprzedaży wymuszonej nieruchomości będącej zabezpieczeniem. W celu zmniejszenia powyższego ryzyka Spółka w taki sposób strukturyzuje transakcję, aby wartość nieruchomości znaczenie przekraczała kwotę udzielonego finansowania oraz stosuje inne zabezpieczenia rzeczowe i osobiste.

Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Zmiany przepisów prawnych mogą w istotny sposób wpłynąć na działalność Spółki. Regulacje, które mogłyby zakłócić funkcjonowanie Spółki, to np. koncesjonowanie wykonywania działalności pożyczkowej. Aktualnie takie postulaty nie są wysuwane i nie wydaje się, aby pojawiły się działania zmierzające w tym kierunku. Na podstawie dotychczasowego doświadczenia Spółki i Grupy w przypadku wprowadzenia koncesjonowania działalności Spółka nie ma podstaw przypuszczać, by miał problem z uzyskaniem takiego zezwolenia.

Ryzyko związane z możliwością pogorszenia się sytuacji gospodarczej w Polsce

W przypadku pogorszenia sytuacji gospodarczej w Polsce i spowolnienia rozwoju istnieje ryzyko obniżenia poziomu wypłacalności dłużników. Zaistnienie takiej sytuacji mogłoby wpłynąć z jednej strony na pogorszenie osiąganego wyniku z tytułu świadczenia usług finansowania generowanych przez Spółkę, z drugiej strony mogłoby w związku z ograniczeniem dostępności finansowania z sektora bankowego zwiększyć popyt na usługi Spółki.

Z poważaniem,

Zarząd Pragma Inwestycje Sp. z o.o.

Jacek Obrocki - Prezes Zarządu

Tomasz Boduszek - Członek Zarządu

Katowice, 21marca 2016 roku

Oświadczenie Zarządu Pragma Inwestycje Sp. z o.o.

Zarząd Spółki Pragma Inwestycje Sp. z o.o., oświadcza, iż wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe spółki Pragma Inwestycje Sp. z o.o. za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku oraz wyniki finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku. Zarząd oświadcza również, że roczne sprawozdanie z działalności spółki Pragma Inwestycje Sp. z o.o. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji spółki Pragma Inwestycje Sp. z o.o., w tym obraz przedstawionych ryzyk i zagrożeń.

Z poważaniem,

Zarząd Pragma Inwestycje Sp. z o.o.

Jacek Obrocki - Prezes Zarządu

Tomasz Boduszek - Członek Zarządu

Katowice, 21 marca 2016 roku

Oświadczenie Zarządu Pragma Inwestycje Sp. z o.o.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Z poważaniem,

Zarząd Pragma Inwestycje Sp. z o.o.

Jacek Obrocki - Prezes Zarządu

Tomasz Boduszek - Członek Zarządu

Katowice, 21 marca 2016 roku