

1. Czy spółka zamierzając dalej rozwijać działalność deweloperską zamierza w krótkiej i średniej perspektywie (do 5 lat) opierać się wyłącznie na posiadanych gruntach czy też zamierza kupować nowe grunty?

Spółka zamierza dalej rozwijać działalność deweloperską, zarówno w krótkiej, jak i średniej perspektywie, opierając się nie tylko na posiadanych gruntach. Spółka zamierza również kupować nowe grunty. W Sprawozdaniu zarządu z działalności za 2018 r. Zarząd informował nadto, że nie wyklucza nabywania gruntów w innych lokalizacjach niż Kraków.

2. Jeśli rozważany jest zakup gruntów, to na jakim etapie znajduje się ten proces (analizy, negocjacje?), w jakiej wysokości i w jakim horyzoncie czasowym mogą nastąpić takie transakcje?

Spółka na bieżąco poszukuje i rozważa zakup nieruchomości, na których mogłaby realizować inwestycje deweloperskie. Aktualnie zainteresowaniem Spółki objęte jest m.in. nabycie nieruchomości w Krakowie, w dwóch lokalizacjach, w dzielnicy Podgórze, w obrębie ewidencyjnym 15 oraz 27. Na dzień ZWZ proces ten jest dopiero na etapie analiz stanu prawnego i faktycznego, w tym istniejącego i możliwego do uzyskania zagospodarowania terenu. Z uwagi na trwające jeszcze analizy i brak decyzji Zarządu w tym zakresie, jakiegokolwiek deklaracje na tym etapie byłyby nieprecyzyjne i mogłyby wprowadzać akcjonariuszy w błąd.

Stałym zainteresowaniem Spółki objęte są również działki mogące stanowić dopełnienie posiadanych już gruntów inwestycyjnych.

3. Czy istnieją jakieś szczegółowe cele dotyczące rozwoju działalności deweloperskiej (np. roczna liczba sprzedanych lokali; wartość prowadzonych inwestycji, wielkość banku ziemi)?

Spółka zamierza zwiększać swój udział w lokalnym rynku inwestycji deweloperskich, poprzez budowę kolejnych osiedli mieszkaniowych oraz dąży do posiadania w ofercie co najmniej dwóch projektów równocześnie, odpowiadając tym samym na zróżnicowane wymagania klientów oraz wyznacza jako jeden ze swoich kluczowych wskaźników efektywności (KPI), wskaźnik dynamiki sprzedaży lokali, o czym informuje w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych. Zakładane roczne cele ilościowe, wartościowe są pochodną stawianych celów finansowych.

4. Dodatkowe informacje finansowe, p.4; mowa jest o planowanych nakładach inwestycyjnych na środki trwałe w wysokości 0,5-1,7m zł. W jakiej wysokości planowane są wydatki na nieruchomości inwestycyjne z wyłączeniem gruntów pod realizację przedsięwzięć deweloperskich?

Spółka nie planuje wydatków na nieruchomości inwestycyjne w 2019 roku innych niż zakupy gruntów pod realizację przedsięwzięć deweloperskich

5. Nieruchomości inwestycyjne:

a. czego dotyczyły nabycia w 2018 (9,4m)?

Kwota z tytułu nabycia nieruchomości obejmuje łącznie kilka transakcji w zakresie gruntów położonych w obrębach ewidencyjnych 20, 21 i 104 w dzielnicy Podgórze w Krakowie.

b. jakich gruntów dotyczyło przesunięcie do środków trwałych i zapasów (7,4m)?

Przesunięcie w kwocie ok. 6,6 mln zł do zapasów dotyczyło gruntów przy ulicy Domagały (Osiedle Podgaje) w związku z decyzją o rozpoczęciu budowy kolejnego etapu, a przesunięcie w kwocie ok 0,7 mln zł wynika z reklasyfikacji nieruchomości Spółki.

c. jakich pozycji dotyczyły zmiany z tytułu wyceny (0,9m na plus oraz 1,2m na minus) oraz jakie były powody zmian wycen?

Zmiana wycen zarówno na plus jak i na minus dotyczyła wszystkich nieruchomości inwestycyjnych z wyłączeniem zakupionych w 2018 roku i wynikała z aktualizacji wycen dokonanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

d. kto przeprowadza okresowe wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz czy objęły one wszystkie pozycje (całość nieruchomości inwestycyjnych)?

Wycen wszystkich nieruchomości inwestycyjnych, z wyłączeniem zakupionych w danym roku obrotowym, dokonują niezależni rzeczoznawcy majątkowi.

6. Omówienie przez Zarząd polityki inwestycyjnej Spółki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych

Założenia przedmiotowej polityki są definiowane przez cele strategiczne Spółki. Zgodnie z tą strategią, z którą akcjonariusze mogli się zapoznać w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za 2018 r. (pkt 18.1 str. 15-16 sprawozdania) i w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych, Spółka chce umacniać swoją pozycję w segmencie działalności deweloperskiej, zaś celem jest równoległa realizacja c.n. dwóch projektów. Podejście Spółki w przedmiotowym zakresie zostało opisane m.in. w pkt 4.2. str. 4 oraz pkt 16 str. 13-14 Sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 r. cyt. *„Spółka rozważnie nabywa grunty, zwracając uwagę przede wszystkim na cenę i lokalizację, w tym perspektywy dla danego terenu z uwagi na rozwój miasta, unikając akwizycji na poziomie nieatrakcyjnym, tak aby planowane projekty, podobnie jak realizowane, odznaczały się odpowiednio wysoką rentownością. Spółka nie wyklucza akwizycji gruntów w innych lokalizacjach niż Kraków”*.

Opisał ją również w liście do akcjonariuszy Prezes Zarządu, cyt.: *„Spółka rozważnie nabywa grunty, zwracając uwagę przede wszystkim na cenę i lokalizację, w tym perspektywy dla danego terenu z uwagi na rozwój miasta, unikając akwizycji na poziomie nieatrakcyjnym, tak aby realizowane projekty odznaczały się odpowiednio wysoką rentownością. W najbliższych latach chcielibyśmy umocnić pozycję Spółki na lokalnym rynku deweloperskim, z wykorzystaniem posiadanego „banku ziemi”. Potencjał nieruchomości inwestycyjnych jest jednak zależny od trwających miejskich prac planistycznych, wykazujących obecnie nieuzasadnione tendencje do obniżenia wskaźnika intensywności możliwej zabudowy w stosunku do wizji Spółki budowanej w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zabudowy Przestrzennej dla Krakowa.”*

7. Omówienie przez Zarząd polityki inwestycyjnej Spółki w zakresie należności długoterminowych,

Zgodnie z Wprowadzeniem do sprawozdania finansowego za 2018 r. (str. 5), należności długoterminowe to kaucje zabezpieczające należyte wykonanie umów, o terminie wymagalności powyżej 1 roku. Dotyczy to wyłącznie segmentów: budowlano-montażowego, zagranicznego i produkcji ciężkiej. Polityka Spółki zakłada zawieranie umów na warunkach umożliwiających udzielanie zabezpieczeń w formie gwarancji

bankowej/ubezpieczeniowej i minimalizowanie składania zabezpieczenia w gotówce. Należności powyższe są jednakże nieodłącznym elementem działalności operacyjnej Spółki, wynikającym z jej charakteru.

8. Omówienie przez Zarząd polityki inwestycyjnej Spółki w zakresie zapasów przynależnych do segmentu deweloperskiego

Zarząd odsyła w przedmiotowym zakresie m.in. do Raportu rocznego za 2018 r. i Sprawozdania finansowego za I kwartał 2019 r. W pkt 4.2. (str. 4) oraz pkt 16 (str. 13 – 14) Sprawozdania zarządu z działalności za rok 2018 została omówiona przedmiotowa polityka (analogicznie w raporcie za rok 2017), cyt.: *„Realizacja danego zamierzenia inwestycyjnego, poczynwszy od fazy projektowej, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, odbywa się z wykorzystaniem potencjału osób trzecich, zatrudnianych po przeprowadzeniu procedury oceny i wyboru ofert, z uwzględnieniem kryterium ceny. Projektowanie Spółka powierza każdorazowo wybranemu, doświadczonemu, posiadającemu wymagane uprawnienia podmiotowi, świadczącemu usługi projektowe. Budowa obiektów realizowana jest przez profesjonalny, sprawdzony podmiot, w systemie generalnego wykonawstwa, z zastrzeżeniem konieczności uzyskania każdorazowo zgody Instal Kraków S.A. na dalsze podzlecenie podwykonawcom części prac. Sprzedaż natomiast realizowana jest przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną Spółki. W całym procesie Spółka kładzie nacisk na utrzymanie wysokiego reżimu kosztowego. Poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są w podziale na zadania inwestycyjne (etapy). Uzasadnieniem i kryterium podziału są względy ekonomiczne i prawne, w tym zagospodarowanie terenu, możliwości geodezyjnego podziału terenu w oparciu o zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.”*

9. Omówienie przez Zarząd polityki inwestycyjnej Spółki w zakresie krótkoterminowych aktywów finansowych.

Polityka Spółki zakłada limity zaangażowania w krótkoterminowe aktywa finansowe w zależności od klas ryzyka. Spółka lokuje nadwyżki finansowe w krótkoterminowe (najczęściej do 3 m-cy) instrumenty finansowe: lokaty bankowe oraz papiery komercyjne renomowanych przedsiębiorstw. Zapadalność instrumentów jest dostosowywana do planowanych terminów płatności na rzecz kontrahentów oraz z tytułu realizacji zadań bieżących i inwestycyjnych, a także zobowiązań publiczno-prawnych, co pomaga zapewnić optymalizację stanu gotówki oraz odpowiednią stopę zwrotu na posiadanych środkach, a w szczególności umożliwia reagowanie na zapotrzebowanie z bieżącej działalności we wszystkich segmentach operacyjnych, w tym na okazje inwestycyjne na rynku deweloperskim. Inwestycje w w/w aktywa dotychczas nigdy nie przyniosły Spółce straty.

10. Udostępnienie przez Zarząd następujących informacji dotyczących ww. aktywów, według stanu ujawnionego w ostatnim sprawozdaniu finansowym:

a. mapa geodezyjna i szczegółowy wykaz posiadanych gruntów inwestycyjnych z podaniem numerów działek, numerów ksiąg wieczystych, powierzchni, stanu i powierzchni ewentualnej zabudowy, dat nabycia, cen nabycia, aktualnej wyceny bilansowej oraz z

podaniem zamierzonego lub rozważanego przeznaczenia tych gruntów i oczekiwanego terminu realizacji tych zamiarów wraz z informacją o warunkach zabudowy;

Spółka w raportach okresowych informowała, że posiada m.in. grunty inwestycyjne w Krakowie, w dzielnicy Podgórze, w dwóch lokalizacjach, na których możliwa będzie w perspektywie następnych kilku lat realizacja projektów deweloperskich. Potencjał wskazanych powyżej projektów jest zależny od trwających miejskich prac planistycznych. Tym samym, rozważane będzie ich najbardziej optymalne przeznaczenie, na jakie pozwolą efekty prac nad planami miejscowymi. Spółka będzie informować o decyzjach realizacyjnych w tym zakresie.

Wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 r. posiadanych nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a dodatkowe informacje znajdują się w notce objaśniającej N-8. Na dzień 31.03.2019 r. wartość ta wyniosła 70 .737 tys. zł.

Zarząd zwraca również uwagę, że zakres informacji prezentowanych przez Spółkę w tym zakresie w raportach okresowych nie odbiega od utrwalonej praktyki innych spółek notowanych na GPW.

b. szczegółowy wykaz posiadanych należności długoterminowych z podaniem nazwy dłużnika, tytułu powstania należności, kwoty nominalnej pozostającej do zapłaty, terminu zapłaty oraz warunków ewentualnego oprocentowania;

Zgodnie z Wprowadzeniem do sprawozdania finansowego za 2018 r. (str. 5), należności długoterminowe to kaucje zabezpieczające należyte wykonanie umów, o terminie wymagalności powyżej 1 roku. Na dzień 31.03.2019 r. są to głównie kaucje zabezpieczające należyte wykonanie umów na rynku niemieckim, zawartych przez oddział Spółki z siedzibą w Moers z takimi podmiotami jak: Braun GmbH, Lausser GmbH i Caverion GmbH.

c. szczegółowy wykaz zapasów przynależnych do segmentu deweloperskiego w podziale na poszczególne etapy inwestycji deweloperskich z podaniem informacji, ile mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkalnej powstaje w poszczególnych etapach inwestycji, w jakim horyzoncie czasowym one zostaną oddane do użytkowania oraz jaka część realizowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej została przedsprzedana w ramach umów deweloperskich z klientami;

Zarząd zwraca uwagę na możliwość zestawienia przez akcjonariuszy informacji ze Sprawozdania zarządu z działalności za rok 2018 (pkt 4.2 str. 4-5) i Informacji dodatkowych do kwartalnego skróconego sprawozdania finansowego za I kw. 2019 r. (pkt 10 str. 3-4) w celu samodzielnego pozyskania wnioskowanych danych.

d. szczegółowy wykaz posiadanych krótkoterminowych aktywów finansowych z podaniem ilości i nazwy instrumentu finansowego i jego emitenta, ewentualnie nazwy dłużnika, kwoty nominalnej pozostającej do zapłaty, terminu zapłaty oraz warunków ewentualnego oprocentowania.

Krótkoterminowe aktywa finansowe (w PLN)

Suma 18 617 114,59
Papiery wartościowe (mLeasing 1.9% - 1,92%, PKO Hipoteczny 1,92% - 1,97%, PKO Leasing 1,92%) Zapadalność od 19.04.2019 roku do 10.07.2019 roku
Lokaty (lokaty DnB 1,8% – 1,82%) Zapadalność od 10.06.2019 roku do 03.07.2019 roku

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w PLN)

Suma 19 855 889,20
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych
Lokaty (lokaty DnB 1,74% – 1,8%) Zapadalność od 08.04.2019 roku do 27.06.2019 roku