



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ INOPA FINANCE

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
za okres od 4 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

## Spis treści

|  |   |
|--|---|
| 1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI .....  | 1 |
| 2. SKŁAD OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĄ .....  | 2 |
| 3. ZMIANY W ORGANIZACJI I ZARZĄDZANIU WRAZ Z PODANIEM PRZYCZYŃ .....   | 3 |
| 4. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI.....   | 3 |
| 5. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE .....  | 3 |
| 6. INSTRUMENTY FINANSOWE.....  | 4 |
| 7. ISTOTNE CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z<br>DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI JAKIE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO<br>ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..... | 5 |

## 1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

Emitent został zarejestrowany 4 stycznia 2019 r. pod nazwą Edding Sp. z o.o. W dniu 4 kwietnia 2019 r. 100% udziałów Emitenta zostało przejęte przez INOPA S.A. Jednocześnie nastąpiła zmiana nazwy Emitenta na INOPA Finance Sp. z o.o.

REGON: 382213688, NIP: 5252776033; Siedziba podmiotu znajduje się w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 163.

Sprawozdaniem został objęty okres obrachunkowy od 4 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność finansowa. Celem nabycia spółki przez INOPA SA było wykorzystanie jej do emisji obligacji na rynku, w celu realizacji celów strategicznych Grupy INOPA.

Kompetencje nieruchomościowe INOPA biorą początek z grupy Klima Therm (wyłącznego dystrybutora urządzeń Fujitsu na Polskę i Skandynawię), która to grupa w 2006 zaczęła inwestować w nieruchomości komercyjne. Grupa Klima-therm została utworzona i jest zarządzana do dnia dzisiejszego Pana Daniela Jaśkiewicza – kontrolującego m.in. podmioty wchodzące w skład Grupy INOPA.

Segment nieruchomościowy Grupy rozpoczął działalność od zakupu pierwszych nieruchomości komercyjnych w 2006 roku – od zakupu nieruchomości położonej w dzielnicy Gdańsk Morena i wynajętej na rzecz Carrefour (na 15 lat) i kilka instytucji finansowych. Transakcja została przeprowadzona przez spółkę celową - NBD Investment.

Kolejne inwestycje, przeprowadzone w latach 2007-2017 zaowocowały:

1. zakupem nieruchomości o charakterze magazynowo-biurowym w Gdańsku (ul. Budowlanych)
2. projektem typu „*build to suit*” – centrum logistyczne dla ULMA Construction Polska (w ramach spółki OVIEDO) – kontrakt zawarty został na 10 lat,

3. projektem typu „*build to suit*” – centrum biurowo – produkcyjne dla LOHMANN Polska sp. z o.o. (w ramach spółki PERONELLE) – kontrakt zawarty na 10 lat.

W roku 2014 została nawiązana współpraca z Euro Styl S.A. – czołowym trójmiejskim deweloperem (obecnie należącym do grupy Dom Development S.A.), skutkująca rozwojem w następujących projektach:

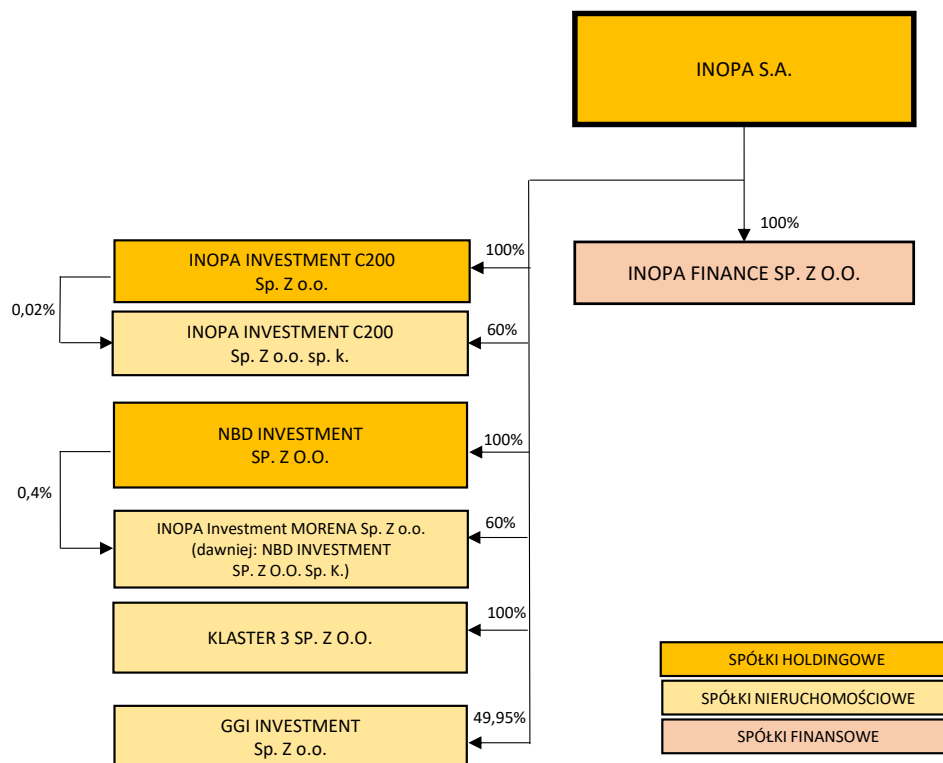
1. modernizacją budynku biurowego C200 oddanego do użytkowania po przebudowie w marcu 2016 r.,
2. inwestycją w postaci budynku biurowego Tensor (sprzedanego w październiku 2017 r.) – bazą tej inwestycji był zakup spółki Klimor, posiadającej m.in. nieruchomości przy ul. Łużyckiej w Gdyni, na którym został wybudowany i w pełni skomercjalizowany kompleks trzech budynków biurowych.

W roku 2017 Pan Daniel Jaśkiewicz, wyszedł z inicjatywą wykupu od wspólnika – właściciela największej firmy meblowej w Polsce – Black Red White - udziałów w Euro Styl S.A., jednak finalnie przyjęto ofertę spółki Dom Development S.A. W efekcie doszło do podziału działalności na część mieszkaniową i część komercyjną, która zostaje przejęta przez spółkę INOPA S.A., która stała się centrum zarządzającym segmentem nieruchomościowym będącym własnością Pana Daniela Jaśkiewicza.

W sierpniu 2017 r. Grupa INOPA rozpoczęła w Olsztynie budowę budynku Centaurus składającego się z trzech części - mieszkaniowej, biurowo-usługowej i hotelowej, którego realizacja ma nastąpić do połowy 2020 roku.

W 2019 roku Grupa INOPA podjęła decyzję o realizacji kolejnego z budynków położonych przy ul. Marynarki Polskiej, tj. Projektu C300. Spółka realizująca inwestycję, tj. INOPA Investment C200 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. pozyskała finansowanie zewnętrzne w wysokości 70% kosztów projektu na jego realizację oraz po otrzymaniu w sierpniu 2019 roku prawomocnego pozwolenia na budowę przekazała generalnemu wykonawcy nieruchomości w celu realizacji prac budowlanych.

Grupa INOPA, aby zabezpieczyć swój przyszły rozwój, zdecydowała się na nabycie sąsiedniej nieruchomości będącej własnością spółki Klaster 3 sp. z o.o. - finalizacja nastąpiła w 4Q 2019 roku.



#### 4. SKŁAD OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĄ

W okresie od 4 kwietnia 2019 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki wchodził:

1. Pani Luiza Gruntkowska - Wiceprezes Zarządu,
2. Pan Dariusz Wojdyński - Wiceprezes Zarządu.

## 5. ZMIANY W ORGANIZACJI I ZARZĄDZANIU WRAZ Z PODANIEM PRZYCZYN

Kapitał podstawowy Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniósł 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 5 000 zł. Kapitał zakładowy w 100% należy do INOPA SA.

## 6. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka będzie kontynuowała działalność jako centrum organizacji finansowania w ramach grupy INOPA, koncentrując się na rynku budynków biurowych i biurowo-przemysłowych. Zakładamy rozwój portfela najemców, zakup gruntów na realizację nowych inwestycji oraz maksymalizację rentowności w zarządzaniu posiadanym i przyszłym majątkiem.

Celem strategicznym Grupy INOPA S.A. jest budowa oraz sprzedaży budynków o charakterze komercyjnym, w szczególności przy ul. Marynarki Polskiej w Gdańsku.

Wymienione poniżej działania są kamieniami milowymi przybliżającymi Grupę do realizacji wyżej wymienionego Celu:

- 1) Budowa budynku biurowego C300 – zakończenie realizacji projektu wraz z osiągnięciem pełnego poziomu komercjalizacji przewidywane jest na koniec 2021 roku,
- 2) Budowa budynku biurowego C250 (C300 bis) – zakończenie realizacji projektu wraz z osiągnięciem pełnego poziomu komercjalizacji przewidywane jest w latach 2022/2023 roku,
- 3) Rekomercjalizacja Budynku C200 – w ramach tego procesu przewidywane jest odnowienie kluczowych kontraktów, które kończą się w IV kwartale 2022 roku. Planowane jest podniesienie obecnie obowiązującej stawki oraz zmianę waluty rozliczeniowej z PLN na EUR.

Dzięki realizacji wspomnianych działań oferta komercyjna Grupy INOPA zwiększy się o kompleks budynków o powierzchni najmu w wysokości ok. 41 tys. m<sup>2</sup>, w atrakcyjnej lokalizacji. Dużym atutem obiektów będą podpisane długoterminowe kontrakty w EUR. Zwieńczeniem wyżej wymienionego celu strategicznego będzie sprzedaż kompleksu budynków C200, C250 i C300.

Kolejnym celem grupy będzie realizacja kompleksu budynków C400 (Klaster 3), których łączna powierzchnia najmu oscylować będzie w granicy 40-50 tys. m<sup>2</sup>. Sprzedaż kompleksu C200, C250 i C300 wytworzy wkład własny do jego realizacji.

## 7. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE

| Treść /Okres  | 2019     |
|---|----------|
| <b>Rachunek zysków i strat (tys. PLN)</b>   |          |
| Przychody ze sprzedaży  | 0,0      |
| Koszty działalności operacyjnej   | 198,8    |
| Zysk (strata) na sprzedaży  | -198,8   |
| EBITDA  | -198,8   |
| EBIT  | -198,8   |
| Zysk (strata) netto   | -674,6   |
| <b>Bilans (tys. PLN)</b>  |          |
| Zapasy  | 0,0      |
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 0,0      |
| Aktywa obrotowe   | 11 516,6 |
| Suma aktywów  | 38 617,5 |
| Kapitał (fundusz) własny  | -669,6   |
| Zobowiązania krótkoterminowe<br>(w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne) | 44,5     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 26,5     |
| Zobowiązania długoterminowe<br>(w tym długoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe)          | 39 042,4 |
| <b>Wskaźniki</b>  |          |
| Rentowność sprzedaży  | x        |
| Rentowność kapitału własnego  | 101%     |
| Wskaźnik rotacji majątku  | 0,0      |
| Rotacja należności w dniach   | x        |

| Treść /Okres                       | 2019        |
|------------------------------------|-------------|
| Rotacja zobowiązań w dniach        | 24          |
| Stopa zadłużenia                   | 101%        |
| Pokrycie majątku kapitałem własnym | -2%         |
| Kapitał obrotowy netto             | 11 472,2    |
| Wskaźnik płynności                 | 259,07      |
| Wskaźnik podwyższonej płynności    | 259,07      |
| zysk netto w PLN                   | -674 572,44 |

Spółka zakończyła rok obrotowy 2019 stratą wynoszącą 674,57 tys. PLN, która zostanie pokryta z zysków lat kolejnych.

## 8. INSTRUMENTY FINANSOWE

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe
- Ryzyko stopy procentowej,

### Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzycielskiego z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

#### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnieniu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

#### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

#### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz pożyczkami, które są wyrażone w walucie obcej. Spółka minimalizuje ryzyko walutowe poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

#### Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej,

**9. ISTOTNE CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPLYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI JAKIE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

- A. W dniu 4 kwietnia 2019 roku zakupiono udziały w spółce Edding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której nazwę zmieniono na INOPA Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- B. W IV kwartale 2019 roku spółka INOPA Finance sp. z o.o. wyemitowała obligacje na rozwój Grupy INOPA w kwocie blisko 40 mln PLN:
  - w październiku 2019 roku na kwotę 12,5 mln zł,
  - w listopadzie 2019 roku - dwie serie papierów dłużnych o łącznej wartości 26,9 mln zł.

W ramach realizacji celów emisji miały miejsce kolejne transakcje:

- A. W dniu 7 października 2019 roku spółka INOPA SA przystąpiła jako komandytariusz do spółki NBD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, poprzez wniesienie wkładu w wysokości 1.500.301,37 PLN, obejmując tym samym 60% wkładów w spółce NBD.
- B. W dniu 8 listopada 2019 roku INOPA SA podjęła uchwałę o podwyższeniu wkładu w spółce INOPA Investment C200 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, czego skutkiem było objęcie 60% wkładów w spółce C200.
- C. W dniu 15 listopada 2019 r. zawarto umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której INOPA S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Klaster 3 Sp. z o.o. Przejście własności udziałów nastąpiło z chwilą zawarcia umowy.
- D. W dniu 02 kwietnia 2020r spółka INOPA S.A. nabyła 100% udziałów w spółkach INOPA Investment C200 sp. z o.o. (będącej jedynym komplementariuszem spółki INOPA Investment C200 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) oraz NBD Investment sp. z o.o. (będącej jedynym komplementariuszem spółki NBD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.).

Luiza Gruntkowska  
Wiceprezes Zarządu

Dariusz Wojdyński  
Wiceprezes Zarządu

*Gdańsk, 23.07.2020 r.*