

Pytania akcjonariuszy w trybie art. 428 ksh. złożone podczas WZA PBO Anioła S.A. W dniu 21 czerwca 2013 r.

1. Ile zakończonych i rozliczonych w ramach grupy kapitałowej PBO Anioła S.A inwestycji było rentownych, a ile deficytowych. Jaki jest łączny wynik finansowy inwestycji rentownych, a jaki nierentownych?

Grupa Kapitałowa PBO Anioła w roku 2012 zakończyła 29 inwestycji, z czego rentownych było 25 a deficytowych było 4. łączny wynik finansowy rentownych inwestycji wynosił 11.168 tys. zł a nierentownych -359 tys. zł.

2. Jaki wpływ na wynik skonsolidowany wynik finansowy miała Terra Promessa Perfecta Spółka z o. o. Sp. k. w 2011 r. i 2012 r.?

Żaden, spółka Terra Promesa Perfecta Spółka z o.o. Sp. komandytowa nie jest konsolidowana w ramach Grupy Kapitałowej PBO Anioła.

3. Jakie wynagrodzenia (z wszelkimi premiami i innymi składnikami) pobierają łącznie w roku 2013 i pobierali łącznie w latach 2011 i 2012 członkowie Zarządu PBO Anioła S.A., panowie Waldemar Anioła, Teofil Nowak i Piotr Krakowski z tytułu zasiadania we władzach spółek należących do grupy kapitałowej PBO Anioła S.A?

Zgodnie z obowiązującymi Spółkę, jako spółkę publiczną przepisami prawa, wysokość wynagrodzenia członków Zarządu PBO ANIOŁA S.A. podawana jest w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki. Podawana wysokość wynagrodzenia dotyczy zarówno wynagrodzenia otrzymywanego w PBO ANIOŁA S.A. jako spółce dominującej, jak również w spółkach zależnych. W latach 2011 – 2012 członkowie Zarządu Spółki nie pobierali wynagrodzeń z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych. Nie pobierają również wynagrodzenia z tego tytułu w trwającym roku obrotowym 2013. Wysokość wynagrodzenia członków Zarządu za rok 2013, wypłaconego przez Spółkę, zostanie podana do publicznej wiadomości w dacie publikacji rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013.

4. Jakie wynagrodzenia (z wszelkimi premiami i innymi składnikami) pobierają łącznie w roku 2013 i pobierali łącznie w latach 2011 i 2012 panowie Grzegorz Piasecki i Paweł Żdźarski z tytułu zasiadania we władzach Protea Development Sp. z o. o. , przekształconej w 2013 r. w spółkę akcyjną?

Wysokość wynagrodzeń członków organów spółek zależnych stanowią tajemnicę tych przedsiębiorstw i nie są ujawniane. Protea Development nie jest spółką publiczną.

5. Jakie wynagrodzenia (z wszelkimi premiami i innymi składnikami) pobierają łącznie w roku 2013 i pobierali łącznie w latach 2011 i 2012 panowie Grzegorz Piasecki i Paweł Żdźarski z tytułu zasiadania we władzach innych spółek grupy kapitałowej PBO Anioła S.A?

Wysokość wynagrodzeń członków organów spółek zależnych stanowią tajemnicę tych przedsiębiorstw i nie są ujawniane. Żadna ze spółek zależnych w Grupie Kapitałowej Emitenta nie jest spółką publiczną.

6. Jaki był cel przekształcenia spółki zależnej Protea Development Sp. z o. o. w spółkę akcyjną? Jakie koszty grupa kapitałowa PBO Anioła S.A poniosła z tego tytułu?

Z uwagi na skalę prowadzonej działalności przez Spółkę udziałowcy postanowili o przekształceniu ją w spółkę akcyjną. Rozważane jest również upublicznienie tej spółki w perspektywie kilku lat, w

przypadku sprzyjającej koniunktury w branży i na rynku kapitałowym. Koszt przekształcenia: obsługi prawnej, notarialnej i księgowej wyniósł 8.087 zł netto. Badanie planu przekształcenia biegły rewident dokonał w ramach umowy obejmującej również badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Protea Development – łączny koszt biegłego rewidenta za powyższe czynności to 14.000 zł netto.

7. Spółka AS Instalator (KRS 347871) o kapitale zakładowym 10 000 zł realizuje umowy, których wartość ponad 3,6 mln zł., co przekracza 10 % kapitałów Emitenta. Raport bieżący 23/2013 informuje, że kary umowne przewidziane przez Umowę, wynoszą 1% wartości umów z każdy dzień opóźnienia. Zakładając, że tylko 1/3 wartości umów będzie opóźniona o 1 dzień, 1% kara nałożona na AS Instalator wyniesie 12 000 zł, co przekracza zakładowy tej spółki, a tym samym uniemożliwi Emitentowi skuteczne egzekwowanie kary. W jakim trybie dokonano wyboru, tego a nie innego wykonawcy? Czy zorganizowano przetarg? Czy istnieją powiązania rodzinne udziałowców AS Instalator Sp. z o.o z członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta? Jak zabezpieczony jest interes zlecniodawcy, skoro wykonawca nie posiada odpowiedniego kapitału gwarantującego, możliwość wywiązania się z nałożonych na niego kar przewidzianych przez umowy z nim zawarte? Dlaczego nie zleca się wykonania prac podmiotom właściwie przygotowanym kapitałowo?

Dokonując wyboru podwykonawców Emitent kieruje się przede wszystkim historią współpracy z danym podwykonawcą, jego profesjonalizmem i rzetelnością. Emitent dokonując wyboru podwykonawców bazuje na racjonalnym stosunku jakości do ceny usług. W ramach zlecenia robót budowlanych Emitent współpracuje z mikro, małymi i średnimi przedsiębiorcami z uwagi na racjonalność finansową – umowy zawierane z podwykonawcami jednostkowo nie mają znaczących wartości (podany w pytaniu przykład dotyczy wielu umów zawieranych z AS Instalator w okresie 12 kolejnych miesięcy). Zlecenie prac podwykonawczych dużym przedsiębiorstwom nie byłoby uzasadnione ekonomicznie z uwagi na małą konkurencyjność cenową tych przedsiębiorstw w porównaniu z mniejszymi podmiotami.

Interes Emitenta jako zlecniodawcy zabezpieczony jest stosownymi zapisami umów zawieranych z podwykonawcami – w zakresie gwarancji należytego wykonania umowy, rękojmi z tytułu wad i usterek, kar umownych za opóźnienia etc. Kryterium wysokości kapitału zakładowego podwykonawców nie jest jedynym i decydującym o możliwości dochodzenia przez Emitenta naliczonych kar umownych – w przypadku nienależytego wykonania zlecenia, opóźnień skutkujących możliwością naliczania kar umownych itp., kary te mogą być potrącone np. z wynagrodzenia przysługującego danemu podwykonawcy.

Współpraca ze spółką AS Instalator datuje się od roku 1999. AS Instalator nie jest podmiotem powiązanym z Emitentem, w rozumieniu obowiązujących Emitenta przepisów prawa. Emitent nie bada ewentualnych powiązań rodzinnych pomiędzy osobami będącymi udziałowcami/właścicielami przedsiębiorstw podwykonawców a osobami pełniącymi funkcje w organach Emitenta w zakresie, który wykracza poza stwierdzenie istnienia powiązania lub jego braku, w rozumieniu obowiązujących Emitenta przepisów prawa.

8. Jaki jest dotychczasowy rachunek zysków i strat PBO Anioła na inwestycji w TPP Sp z o.o. Sp. k? W oparciu o najświeższy RB 22/2013 wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych sprzedającego wynosiła na 31.03.2013 26,26 mln zł. NETTO Sp. z o.o. Zakupiła dwa lokale niemieszkalne za łączną kwotę 11,01 mln zł. Czy cena za przedmiotowe lokale w w.w. Inwestycji w całości została zapłacona sprzedającemu? Jaki jest stopień zaawansowania sprzedaży pozostałych lokali w w.w. inwestycji (15,253 mln zł), tzn. jaka jest wartość lokali jeszcze niesprzedanych?

Z uwagi na fakt, że spółka TPP Sp. z o.o. Sp. komandytowa nie podlega konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej PBO Anioła, nie jesteśmy uprawnieni ani zobowiązani do prezentowania sprawozdań finansowych spółki TPP Sp. z o.o. Sp. komandytowa. Cena za lokale niemieszkalne została zapłacona przez NETTO Sp. z o.o. zgodnie z obowiązującą strony umową. Ok. 77% lokali

mieszkalnych, ok. 72% lokali niemieszkalnych oraz ok. 65% garaży została sprzedana na podstawie ostatecznych i przedwstępnych umów. Nie można podać wartości lokali jeszcze nie sprzedanych z uwagi na fakt, że lokale te oferowane są na rynku po cenie ofertowej, natomiast ostateczna cena ulega wahaniom w zależności od ostatecznych negocjacji z kupującym.

9. PBO Anioła miało wykonać na Inwestycji przy ulicy Różanej w Poznaniu na rzecz stowarzyszonej spółki TPP Sp. z o.o. Sp. k. prace budowlane za około 17 mln zł. Jaki jest rzeczywisty koszt wykonanych prac na inwestycji przy ulicy Różanej? Czy przekroczono budżet, a jeżeli tak to w jakiej skali i kto poniósł tego koszt? Czy na tej budowie zaistniały opóźnienia? Jeżeli tak, to z czyjej winy? W jakiej wysokości kary umowne obciążyły którąkolwiek ze stron w. w. umowy inwestycyjnej?

Obecnie trwają jeszcze prace na budowie w tym również prace poprawkowe i prace dodatkowe dlatego nie można jeszcze określić ostatecznego zrealizowanego budżetu i tym samym nie możemy podać informacji na temat rozliczenia wykonanych prac na budowie przy ul. Różanej w Poznaniu.

10. Czy na bieżącą chwilę (21 czerwca 2013) można podać szacunkowy wynik finansowy inwestycji w TPP Sp. z o.o. Sp. k.? Kiedy inwestycja zostanie całkowicie rozliczona? Kiedy środki zainwestowane w TPP Sp. z o. o. Sp. k. trafią z powrotem na konta PBO Anioła S.A, a spółka komandytowa rozwiązana. Czy i kiedy spłacono kredyty, które poręczała PBO Anioła S.A.? Jakie wynagrodzenie za ww. poręczenia otrzymała PBO Anioła S.A.?

Z uwagi na fakt, że inwestycja nie została jeszcze zakończona ani rozliczona nie możemy podawać szacunkowych wyników na inwestycji. Inwestycja zostanie całkowicie rozliczona, spółka TPP Sp. z o.o. Sp. komandytowa zostanie rozwiązana a tym samym środki zainwestowane w TPP sp. z o.o. Sp. komandytowa zostaną w całości zwrócone po zakończeniu sprzedaży wszystkich lokali oraz po zakończeniu wszelkich prac budowlanych.

Kredyt zaciągnięty przez TPP Sp. z o.o. Sp. komandytowa poręczony przez PBO Anioła SA został w całości spłacony w dniu 13 czerwca 2013 roku, tym samym poręczanie PBO Anioła SA wygasło. Zapewnienie finansowania (doprowadzenie do zawarcia umowy kredytowej) inwestycji realizowanej przez TPP Sp. z o.o. Sp. k. było zobowiązaniem Emitenta określonym w umowie inwestycyjnej. Za określone w umowie inwestycyjnej zobowiązania, z drugiej strony Emitent otrzymał prawo do udziału w zyskach TPP Sp. z o.o. Sp. k. w wysokości 30%.

11. Czy Zarząd PBO Anioła S.A znał cenę zakupu nieruchomości, przez Terra Promessa Perfecta Sp. z o. o która została wniesiona aportem do TPP Sp. z o. o. Sp. k?

Tak była znana. Nieruchomość ta została wniesiona do TPP Sp. z o.o. Sp. k. aportem, a jej wycena została sporządzona przez biegłego.

12. Ile kosztowała wycena spółki Protea Development Sp. z o. o.? Kto faktycznie ją sporządził? Z dokumentów w KRS w Warszawie, wynika, że wycena ta została zlecona podmiotom zewnętrznym. Czy w jej przygotowaniu brały udział osoby powiązane z 4Audyt Sp. z o. o.

Zgodnie z wiedzą Zarządu, wycenę sporządzała spółka 4Consulting Sp. z o.o. Koszt wyceny wynosił 9.000 zł netto.

13. Czy zakończyło się już postępowanie sądowe wytoczone przez firmę Unibet s.c.? Jaki był przebieg ostatniej rozprawy? Jeśli tak to jaki wpływ ma stan finansów PBO Anioła S.A.?

Postępowanie nie zostało zakończone. Emitent nie zdaje relacji z przebiegu rozpraw. O rezultatach postępowania Emitent poinformuje raportem bieżącym, po jego zakończeniu.

14. W jaki sposób PBO Anioła S.A. zabezpieczyło się przed ewentualnym ryzykiem niepowodzenia inwestycji w Terra Promessa Perfecta Sp. z o.o. Sp. k.?

Przystąpienie Emitenta do Terra Promessa Perfecta Sp. z o.o. Sp. k., w tym zmiana umowy tej spółki w sposób gwarantujący Emitentowi wpływ na jej bieżące zarządzanie, jak również realizacja kontraktu budowlanego (inwestycji) w którym Emitent pełnił rolę Generalnego Wykonawcy, miały na celu bieżące monitorowanie i nadzorowanie inwestycji – w szczególności w zakresie mogących się pojawić ryzyk.

15. Czy zarząd PBO Anioła S.A wie (i od jak dawna?), że firmy 4Audyt i 4Cosulting są powiązane osobowo?

Zarząd Emitenta nie bada powiązań osobowych pomiędzy podmiotem, z którym zawiera umowę, a innymi, zewnętrznymi podmiotami trzecimi.

16. Czy Zarząd PBO Anioła S.A. wie o istnieniu spółki Protea Development Sp. z o. o. Sp. komandytowa? Jeżeli wie, to czy podział zysku wynikający z umowy spółki Protea Development Sp. z o. o. Sp. komandytowa uważa za godziwy i nie naruszający interesów spółki PBO Anioła S.A.? Jakiej wysokości zobowiązania może ponieść Protea Development S. A. jako komplementariusz? Czy zostało to uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym PBO Anioła S.A. za 2012 r.?

Protea Development Sp. z o.o. Sp. k. została utworzona w grudniu 2010 r. – zatem przed przejęciem Protea Develooment Sp. z o.o. przez PBO ANIOŁA S.A. Podział zysku został ustalony pomiędzy udziałowcami tej spółki w dacie jej zawiązywania. Zarządowi Emitenta nie są obecnie znane okoliczności, które powodowałyby powstanie zobowiązania w Protea Development S.A. z tytułu uczestnictwa w spółce jako komplementariusz. Protea Development Sp. z o.o. Sp. k. nie podlega konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta.