

Poznań, dnia 27 marca 2023 roku

Sz. P.

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana pismo z dnia 27 stycznia 2023 roku, w uzupełnieniu pisma PTBS/NR/406/02/2023 i pisma PTBS/NAZ/NRP/EF/NO/0406-2/02/2023, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „Spółka” lub „PTBS”] wyjaśnia, co następuje:

- 1) W jakiej wysokości i na jakich warunkach został udzielony kredyt EBI (data udzielenia kredytu, data rozpoczęcia spłaty, wysokość oraz rodzaj oprocentowania)

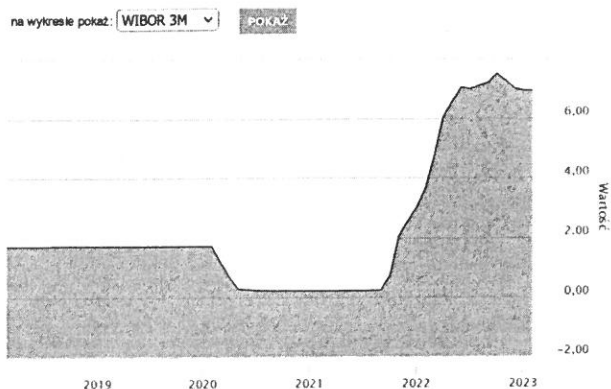
Transza kredytu finansująca inwestycję na polu inwestycyjnym 4MW (aktualny adres ul. M Ceglowskiej 1-7A) została wypłacona w kwocie 40 363 257,00 zł, z czego na finansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 4MW przypadło 36 706 328,32 zł. Transza ta została wypłacona w dniu 8 maja 2020 r., pierwsza spłata odsetek miała miejsce 31 lipca 2020 r., pierwsza spłata kapitału miała miejsce 31 października 2022 r. Transza ta została zaciągnięta ze stałym oprocentowaniem, z 4-letnim okresem rewizji mijającym w październiku 2024 r. Oznacza to, iż oprocentowanie kredytu dotychczas nie ulegało zmianie.

- 2) W jakiej wysokości została udzielona pożyczka z Miasta Poznań (data tej pożyczki, data rozpoczęcia spłaty, wysokość i rodzaj oprocentowania)

Spółka zawarła w dniu 2 lutego 2018 r. z Miastem Poznań Porozumienie w sprawie udzielenia pożyczek na dofinansowanie inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej w Poznaniu. Na mocy ww. Porozumienia w dniu 11 grudnia 2020 r. Spółka zawarła z Miastem Poznań dwie umowy pożyczki na dofinansowanie inwestycji na polu inwestycyjnym 4MW w rejonie ul. Koszalińskiej (aktualny adres: ul. M. Ceglowskiej 1-7A) na łączną kwotę 4 300 000,00 zł.

Spłatę pożyczki rozpoczęto 31.01.2022 roku. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne, ustalane na podstawie sumy stawki referencyjnej i wskaźnika oprocentowania. Stawkę referencyjną stanowi stawka WIBOR 3M. Wskaźnik oprocentowania w okresie 5 lat licząc od daty uruchomienia pierwszej pożyczki na bazie Porozumienia wynosi 1,09 p.p.a. Po tym okresie Miasto Poznań może zaproponować rewizję wskaźnika oprocentowania.

W związku z 10-krotnym wzrostem WIBOR 3M w okresie od października 2021 r. do października 2022 r., również koszty finansowe pożyczki z Miasta Poznań wzrosły. Poniższy wykres prezentuje zmiany WIBOR 3M w okresie od zaciągnięcia pożyczki z Miasta Poznań do teraz.



Poniższa tabela prezentuje oprocentowanie pożyczki w okresie od wypłaty do teraz:

Miesiąc	Oprocentowanie pożyczki
gru.20	1,30%
sty.21	1,30%
lut.21	1,30%
mar.21	1,30%
kwi.21	1,30%
maj.21	1,30%
cze.21	1,30%
lip.21	1,30%
sie.21	1,30%
wrz.21	1,33%
paź.21	1,80%
lis.21	3,00%
gru.21	3,54%
sty.22	4,03%
lut.22	4,03%
mar.22	5,69%
kwi.22	6,93%
maj.22	7,62%
cze.22	8,07%
lip.22	8,09%
sie.22	8,16%
wrz.22	8,25%
paź.22	8,52%
lis.22	8,40%
gru.22	8,13%

Jednocześnie, w związku ze wzrostem WIBOR 3M, zmniejszeniu uległa spłata kapitału pożyczek.

- 3) Informacja dotycząca całkowitej wartości inwestycji przy ul. M. Ceglowskiej z podziałem, ile wynosiły koszty budowy oraz w jakiej wysokości poszczególne elementy zostały sfinansowane z kredytu EBI i pożyczki z Miasta Poznań

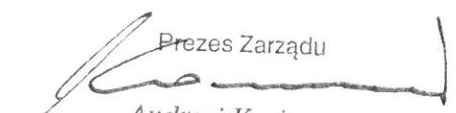
Całkowita wartość inwestycji wyniosła 59 488 554,01 zł, w tym koszty budowy wyniosły 52 578 432,37 zł. Inwestycja została sfinansowana w następujący sposób:

Źródło finansowania	Kwota
Kredyt EBI	36 706 328,32 zł
Pożyczki z Miasta Poznań	4 300 000,00 zł
Partycypacja	17 846 566,00 zł
Środki własne PTBS	635 659,69 zł
<b>Razem</b>	<b>59 488 554,01 zł</b>

Finansowanie zewnętrzne musiało pokryć w całości realizację inwestycji z uwagi na fakt, że wszystkie elementy inwestycji są ze sobą funkcjonalnie powiązane. PTBS realizując tę inwestycję był zobowiązany do wybudowania infrastruktury towarzyszącej, a także zapewnienia zgodnie z przepisami prawa budowlanego wymaganej liczby miejsc postojowych. W związku z powyższym cały koszt inwestycji został rozliczony w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 9 339,21 m<sup>2</sup>. W Państwa zasobie nie zostały wybudowane żadne lokale użytkowe.

Wiceprezes Zarządu  
  
 Agnieszka Szymankiewicz

Z wyrazami szacunku,  
  
 Prezes Zarządu  
 Andrzej Konieczny

