

Poznań, dnia 06 lutego 2024 roku

PTBS/NAZ/ 575 /02/2024

**Szanowny Pan**

*Szanowny Panie,*

w odpowiedzi na Pana pismo otrzymane przez spółkę Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej także „PTBS” lub „Spółka”) w dniu 24 stycznia 2024 r., Spółka poniżej udziela wyjaśnień w poruszonych przez Pana kwestiach:

***Proszę o zestawienie umów kredytowych i umów pożyczek według stanu na dzień 31.12.2023r. - jako brakujące dane.***

Aktualnie trwa przygotowanie sprawozdania finansowego za rok 2023, brak jeszcze kompletnych danych finansowych na dzień 31.12.2023 r.

***Po pierwsze: zawarłicie Państwo w tabeli kwoty spłat kredytów na lokalizacji Katowicka 11 C-D gdzie kwota pozostająca do spłaty w stosunku do 2022 roku wzrosła o 3 mln zł. Jak to możliwe? Na drugiej lokalizacji z kolei na Katowickiej 11A i 9 A-C, w ciągu 11 miesięcy spłacono kredyt w wysokości ok. 3,5 mln zł. Dlaczego została wpłacona tak wysoka kwota? Jaki był w tym cel?***

Ww. zestawienie w wierszu 24 i 26 omyłkowo wskazuje umowy kredytowe wraz z danymi (kolumny od 3 do 7) – w wierszu 24, dla zasobu zlokalizowanego przy ul. Katowickiej 11 C-D w kolumnach od 3 do 7 podano informacje dotyczące zasobu przy adresie ul. Katowickiej 11 A i 9 A-C i odwrotnie.

***Po drugie: w tej tabeli zawarto 3 pożyczki z roku 2019 i 2020, które nie były pokazane w tabeli spłat z 31.12.2022r. Dlaczego dopiero teraz te pożyczki znalazły się w tym zestawieniu?***

Pytanie dotyczyło kredytów, jakie Spółka zaciągnęła, stąd w zestawieniu ujęte zostały wyłącznie kredyty.

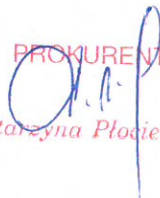
***Po trzecie: znając stawki kredytowo-odsetkowe zawarte w stawce czynszowej oraz powierzchnie mieszkaniowe danych lokalizacji, można w prosty sposób wyliczyć kwoty jakie my mieszkańcy wplacamy na spłatę kredytów BGK. Patrząc na te wynikowe dane w każdej lokalizacji wychodzą kwoty większe niż te wynikające z podanych kwot***

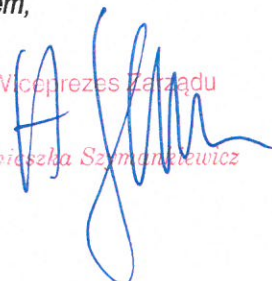
**pozostających do spłaty w tych dwóch analogicznych datach 31.12.2022 i 30.11.2023r. Prosimy zatem o informację co się dzieje z resztą pobranych od mieszkańców kwot ze stawek kredytowo-odsetkowych, a nie wpłaconych na spłatę?**

Błędnym jest przyjęte przez Państwa założenie, iż występuje znaczna różnica pomiędzy kwotami rat kapitałowo-odsetkowych ujętych w stawce czynszu a spłaconych. Poniżej wyjaśnienie:

- a. Spółka spłaca **raty kapitałowo-odsetkowe**, a przedstawione zestawienie dotyczy wartości **zobowiązań z tytułu kredytów**; w zobowiązaniach tych - zgodnie z zasadami rachunkowości - wykazywana jest wyłącznie wartość kapitału, bez wartości spłacanych odsetek,
- b. Aktualnie spłata odsetek w przypadku wielu kredytów stanowi znacznie większą wartość, niż spłata kapitału; w informacjach dotyczących powodów podwyżki wskazywane były Państwu wartości spłaty kapitału i spłaty odsetek ujętych w stawce czynszu
- c. Stawka czynszu jest kalkulowana jako element planu rzeczowo-finansowego na kolejny rok. Oznacza to, iż jest ona kalkulowana na bazie kwot szacowanych. Kredyty z KFM są podwójnie indeksowane – wartość raty kapitałowo-odsetkowej jest uzależniona od poziomu stóp procentowych i wartości wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej.

Z poważaniem,

PROKURENT  
  
Katarzyna Płociennik

Wiceprezes Zarządu  
  
Agnieszka Szymankiewicz

Sprawę prowadzi:  
Maria Łysakowska  
tel. 61 850 83 44  
e-mail: maria.lysakowska@ptbs.pl

PTBS Sp. z o.o. - zestawienie umów kredytowych i umów pożyczek wg stanu na dzień 31.12.2022 r.

L.P.	Nazwa inwestycji	Nr umowy kredytowej	Termin zawarcia umowy kredytowej	Bank	Wysokość kredytu wg umowy	Kredyt pozostały do spłaty na dzień 31.12.2022
1	Murawa 37	12000487/39/98	15.07.1998	BGK	7 398 574,68	6 388 208,24
2	Hercena 1	12000487/74/99	02.07.1999	BGK	11 457 400,00	9 416 955,95
3	Murawa 35	12000487/124/99	29.10.1999	BGK	3 477 100,00	2 790 352,37
4	Stowiarńska 53	12000487/155/99	29.12.1999	BGK	11 324 700,00	11 210 366,82
5	Murawa 33B	12000487/56/2000	05.04.2000	BGK	3 519 700,00	2 750 061,56
6	Murawa 33A	12000487/107/2000	16.06.2000	BGK	3 630 200,00	2 780 290,42
7	Naramowicka 211	12000487/107/2000	16.06.2000	BGK	7 308 000,00	6 978 177,27
8	Słowiańska 55	12000487/1/2001	15.01.2001	BGK	11 477 000,00	8 088 304,94
9	Folwarczna 29 (1)	12000487/75/2001	23.04.2001	BGK	8 900 000,00	6 177 895,91
10	Folwarczna 22 (5)	12000487/112/2001	29.05.2001	BGK	2 725 000,00	1 232 228,65
11	Folwarczna 25 (4)	12000487/126/2001	06.06.2001	BGK	4 857 000,00	2 362 995,51
12	Folwarczna 26 (3)	12000487/125/2001	06.06.2001	BGK	1 859 000,00	804 570,88
13	Sikorskiego 13 (1)	12000487/189/2001	06.11.2001	BGK	2 200 000,00	350 039,76
14	Folwarczna 23,24,30 (6,7,9)	12000487/190/2001	21.11.2001	BGK	6 100 000,00	2 604 699,44
15	Robocza 19 (3)	12000487/45/2002	26.06.2002	BGK	6 200 000,00	1 442 951,43
16	Robocza 21 (4)	12000487/46/2002	26.06.2002	BGK	6 500 000,00	1 485 936,72
17	Sikorskiego 12 (2)	12000487/57/2002	20.08.2002	BGK	6 600 000,00	1 570 370,13
18	Folwarczna 35,36,37 (11,12,13)	12000487/107/2002	03.09.2002	BGK	5 000 000,00	2 089 815,45
19	Folwarczna 33,34,38 (14,15,16)	12000487/116/2002	26.09.2002	BGK	7 900 000,00	3 278 620,20
20	Robocza 17 (5)	12000487/93/2003	23.07.2003	BGK	15 600 000,00	3 825 947,52
21	Folwarczna 31,32 (8,10)	12000487/117/2003	27.08.2003	BGK	10 100 000,00	4 407 813,85
22	Piąskowa 6,7,8	12000487/126/2004	30.12.2004	BGK	11 288 000,00	3 384 738,80
23	Szyperka 10, 10A,B,C, 11,11A	12000487/127/2004	30.12.2004	BGK	14 500 000,00	7 898 712,44
24	Katowicka 11 C-D	12000487/32/2004/P	27.04.2004	BGK	9 005 000,00	5 509 100,38
25	Katowicka 11 B i E	12000487/90/2003/P	19.09.2003	BGK	8 309 000,00	4 936 135,26
26	Katowicka 11 A i 9 A-C	12000487/89/2003/P	19.09.2003	BGK	9 361 000,00	2 080 413,30
27	Kosynierska 12-26	12000487/8/2001/P	22.01.2001	BGK	5 868 000,00	4 090 895,88
28	Palacza 3-5	12000487/191/2001/P	07.11.2001	BGK	4 000 000,00	1 289 503,74
29	Kosynierska 7/Górczyńska	12000487/195/2002/P	20.12.2002	BGK	7 350 000,00	3 150 465,86
30	Kosynierska 10	12000487/44/2004/P	25.05.2004	BGK	1 786 000,00	214 689,14
31	Inflancka/Milczanska	12000487/58/2005/P	28.06.2005	BGK	10 386 000,00	1 802 651,66
32	Palacza 134-140A "Program Absolwent"	PTBS/100/2013 Umowa kredytu budowlanego nr 13/2620	23.12.2013	BGK	9 300 000,00	7 830 611,94
33	Suwalska "Najem z doświadczeniem do własności"	21/2023	01.09.2021	BGK	2 336 100,00	1 948 100,00
34	Z. Wykłytych/E. Zawackiej (pole własności)					
35	"Najem z doświadczeniem do własności"	FI N° 86.435 Serapis N° 2015-0552 *)	21.12.2016	EBI	147 000 000,00	80 805 956,90
36	M. Ceglowskiej 10-22 (8MW) - system TBS					
37	Z. Wykłytych/E. Zawackiej (pole własności)	NW-III.0232.7.68.2018 (umowa pożyczki)	03.07.2019	Miasto Poznań	7 560 000,00	7 019 799,00
38	M. Ceglowskiej 10-22 (8MW) - system TBS	NW-III.0232.7.37.2019 (umowa pożyczki)	05.09.2019	Miasto Poznań	2 419 000,00	2 253 148,00
39	M. Ceglowskiej 1-7A (4MW) "Najem z doświadczeniem do własności"	TEMP/113046 i TEMP/113050 (umowa pożyczki)	11.12.2020	Miasto Poznań	4 300 000,00	4 226 756,00
<b>Razem</b>					<b>398 901 774,68</b>	<b>220 478 281,52</b>

\*) zaciągnięto transze o łącznej wartości 86 623 454,00 zł