



JEDNOSTKOWY RAPORT OKRESOWY

Grupa Jaguar S.A.

IV KWARTAŁ 2016 ROKU

Gdynia, 14 lutego 2017 r.



Raport Grupa Jaguar S.A. S.A. za IV kwartał roku 2017 został przygotowany zgodnie z aktualnym stanem prawnym w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Załącznik nr 3 reg. ASO - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect”.

Spis treści

Podstawowe informacje o Spółce	3
Wstęp	4
I. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
Skrócony bilans	5
Skrócony rachunek zysków i strat	7
Skrócone zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	9
Skrócony rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia	10
II. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	11
III. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI.....	11
IV. STANOWISKO ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM	17
V. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI.....	17
VI. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI W ZAKRESIE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE	18
VII. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	18
VIII. WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	18
IX. INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	19
X. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY	19

Podstawowe informacje o Spółce

Pełna nazwa	Grupa Jaguar Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia
Telefon:	+48 58 783 50 13
Telefon:	+48 601 642 226
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupajaguar.pl
Adres strony internetowej:	www.grupajaguar.pl
Podstawowy przedmiot działalności	Obrót nieruchomościami
Kapitał zakładowy	Kapitał zakładowy wynosi 788.293,80 zł i dzieli się na: -803 875 akcji imiennych serii A, -307 125 akcji na okaziciela serii B, -102 823 akcji na okaziciela serii C, - 6 069 115 akcji na okaziciela serii D, - 600 000 akcji na okaziciela serii E.
Organ prowadzący rejestr, numer KRS	Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS: 0000386111
NIP:	586-224-89-01
REGON:	220935335
Czas trwania jednostki	Nieograniczony

W skład Zarządu Grupa Jaguar S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu wchodzi:

- Robert Bełka – Prezes Zarządu
- Jacek Wieczorkowski – Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej Grupa Jaguar S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodzi:

- Dariusz Voelkner – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Onuprejczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Śteczeń – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Berezowski – Członek Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej Grupa Jaguar S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu wchodzi:

- Włodzimierz Onuprejczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Śteczeń – Członek Rady Nadzorczej,

Wstęp

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy poniżej, raport za IV kwartał 2016 r, który okazał się najtrudniejszy w naszej historii. Spółka w dniu 30.01.2017, z powodu nieprzewidzianych przesunięć w pozyskaniu finansowania zmuszona była złożyć wniosek do właściwego sądu o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego

W odpowiedzi na liczne zapytania związane z tą kwestią, raz jeszcze wskazujemy, że informacje zawarte w poprzednich naszych raportach zawierają informacje odzwierciedlające specyfikę opisywanych w naszej Spółce zdarzeń i sytuacji w sposób prawdziwy, rzetelny i kompletny oraz sporządzone są w sposób umożliwiający inwestorom ocenę wpływu przekazywanych informacji na sytuację gospodarczą, majątkową i finansową, a tym samym na cenę lub wartość naszych akcji.

Tak jak informowaliśmy w poprzednim raporcie, IV kwartał 2016 roku rzeczywiście okazał się rekordowy pod względem wielkości przychodów naszej Spółki. Nie jest to równoznaczne z przepływami finansowymi, co niejednokrotnie było podkreślane i wyjaśniane w naszej komunikacji z „rynkem”.

Od momentu rozpoczęcia rewitalizacji kamienic rozpoczęliśmy też sprzedaż mieszkań. Przy podpisywaniu umów przedwstępnych – zaliczki czy zadatki wpłacane na poczet ceny, często w znaczącej wielkości księgowane były po stronie zobowiązań. Dopiero sporządzenie aktów końcowych przenoszących własność powodowało przeniesienie pozycji ze strony zobowiązań do przychodów. U nas większość aktów z flagowej dla nas inwestycji – Gdynia Kamienna Góra podpisane zostało – zgodnie z komunikowanymi wcześniej zapowiedziami w IV kwartale. Dokonane w związku z tym przeksięgowanie pozycji nie dawało realnego wpływu gotówki. Podkreślaliśmy ten fakt w każdym raporcie kwartalnym, tym bardziej, że dość szybko udało nam się podpisać przedwstępne umowy sprzedaży mieszkań, a z drugiej strony moment rozpoczęcia podpisywania aktów właściwych uległ przesunięciu. Zmiany te, jak również skala osiągniętego przychodu i zysku ze sprzedaży są widoczne w dalszej części raportu.

Niezależnie od powyższego, Spółka nasza, finansując się od kilku lat długiem, w 2016 roku zapoczątkowała proces zmiany sposobu finansowania działalności z obligacyjnego (dłużnego) na akcyjny, co również było komunikowane w naszych raportach. Pierwsza w giełdowej historii Spółki emisja akcji (w 2016 roku) zakończyła się ponad 80% redukcją, co zachęciło Zarząd do kontynuacji pozyskiwania takiego kapitału, równoległe z kontynuowaniem starań o kapitał obligacyjny. Udało się pozyskać inwestora finansowego, który w całości objął emisję serii E. Niestety zbiegi wypadków w końcówce 2016 roku, w tym zgłoszenie sprzeciwu do uchwały NWZA z grudnia 2016, znacząco podnoszącej kapitał spowodowało najpierw wycofanie się inwestora z objęcia akcji nowej emisji a w konsekwencji problemy z wykupem obligacji. Te fakty również były komunikowane rynkowi.

Zarząd rozpoczął bardzo intensywne poszukiwania rozwiązania zaistniałej kryzysowej sytuacji. Efektem tych starań było podpisanie listu intencyjnego z nowym podmiotem, zainteresowanym tzw. odwrotnym przejęciem Grupy Jaguar S.A., co oczywiście również było komunikowane i co jest szerzej (w miarę możliwości z uwagi na trwające negocjacje) opisane

poniżej. Realizacja tego wariantu jest szansą zarówno dla obligatariuszy jak i akcjonariuszy na osiągnięcie zysków lub minimalizację strat.

Ze swojej strony pragniemy zapewnić, że dokonujemy wszelkich możliwych starań celem zaspokojenia roszczeń wierzycieli oraz odbudowania wartości naszej Spółki.

Zarząd Grupy Jaguar S.A.

I. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka prezentuje kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe oraz dane narastające. Przy wszystkich danych finansowych zawartych w raporcie kwartalnym zaprezentowano dane porównywalne za analogiczny kwartał poprzedniego roku obrotowego i dane finansowe narastające w danym roku obrotowym oraz w roku poprzednim.

Skrócony bilans

Tabela 1 – Wybrane dane z bilansu Spółki (w zł)

	AKTYWA	Stan na			
		31.12.2016	31.12.2015	30.09.2016	30.09.2015
A	AKTYWA TRWAŁE	3001378,40	4986207,36	5158121,88	5004641,01
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	102703,40	139984,04	112023,56	160360,69
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	2898675,00	4843459,32	5043334,32	4843459,32
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	2764,00	2764,00	821,00
B	Aktywa obrotowe	768976,58	4330325,85	4806892,13	4083319,58
I	Zapasy	221897,62	3446842,15	3642229,98	3194917,54
II	Należności krótkoterminowe	415725,78	226300,00	302969,39	210224,70
III	Inwestycje krótkoterminowe	50831,68	627704,91	820774,54	665900,38
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80521,50	29478,79	40918,22	12276,96
	Aktywa Razem	3770354,98	9316533,21	9965014,01	9087960,59

	PASYWA				
A	Kapitał (fundusz) własny	406056,21	2190122,08	2589479,26	2473367,59
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	728293,80	121382,30	728293,80	121382,30
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	2068739,78	2011478,72	2068739,78	2011478,72
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	168000,00	0,00	168000,00	0,00
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII	Zysk (strata) netto	(2558977,37)	57261,06	(375554,32)	340506,57
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3364298,77	7126411,13	7375534,75	6614593,00
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	7162,00	7162,00	1000,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	2382000,00	2382000,00	4920000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3364298,77	3354627,12	2887411,63	638037,45
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	1382622,01	2098961,12	1055555,55
	Pasywa razem	3770354,98	9316533,21	9965014,01	9087960,59

Skrócony rachunek zysków i strat

Tabela 2 – Wybrane dane z rachunku zysków i strat – wariant porównawczy (w zł)

	Wyszczególnienie	Dane za okres			
		01.10.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.10.2015 r.- 31.12.2015 r.	01.01.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.01.2015 r.- 31.12.2015 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży	2596546,80	771471,21	4887133,79	1930377,43
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3171084,33	15691,06	4198533,89	15691,06
II	Zmiana stanu produktów	(2194028,72)	724885,84	(1576012,71)	1528507,52
III	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1619491,19	30894,31	2264612,61	386178,85
B	Koszty działalności operacyjnej	1866361,92	948706,41	4129738,42	2582690,78
I	Amortyzacja	9320,16	9260,38	37280,64	24255,82
II	Zużycie materiałów i energii	38157,82	8917,16	91941,39	45331,52
III	Usługi obce	163003,91	769794,98	1499606,55	1743570,93
IV	Podatki i opłaty	32175,62	8006,00	48495,32	22599,34
V	Wynagrodzenia	155978,21	124464,70	543623,22	474110,70

VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3042,51	2903,69	10705,52	7452,67
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	13309,80	736,05	20947,94	11407,79
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1451373,89	24623,45	1877137,84	253962,01
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	730184,88	(177235,20)	757395,37	(652313,35)
D	Pozostałe przychody operacyjne	4128,38	3099,52	16514,37	1383839,25
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	20325,20
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	4128,38	3099,52	16514,37	1363514,05
E	Pozostałe koszty operacyjne	2779714,64	11,67	2793339,32	21534,25
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1918458,47	0,00	1918458,47	0,00
III	Inne koszty operacyjne	861256,17	11,67	874880,85	21534,25
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(2045401,38))	(174147,35)	(2019429,58)	709991,65
G	Przychody finansowe	62463,98	3501,08	62466,97	38466,27
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	62463,98	3501,08	62466,97	38466,27
III	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	204883,65	132843,00	606412,76	686977,86
I	Odsetki	156172,33	122893,00	500421,44	508851,10

II	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	48711,32	9950,00	105991,32	178126,76
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	(2187821,05)	(303489,27)	(2563375,37)	61480,06
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I±J)	(2187821,05)	(303489,27)	(2563375,37)	61480,06
L	Podatek dochodowy	(4398,00)	1486,00	(4398,00)	4219,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K-L-M)	(2183423,05)	(304975,27)	(2558977,37)	57261,06

Skrócone zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Tabela 3 - Skrócone zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (w zł)

	Wyszczególnienie	Dane za okres			
		01.10.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.10.2015 r.- 31.12.2015 r.	01.01.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.01.2015 r.- 31.12.2015 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	2589479,26	2473367,59	2190122,08	2132861,02
Ia.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	2589479,26	2473367,59	2190122,08	2132861,02
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	406056,21	2190122,08	406056,21	2190122,08
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego	406056,21	2190122,08	406056,21	2190122,08

	podziału zysku (pokrycia straty)				
--	-------------------------------------	--	--	--	--

Skrócony rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia

Tabela 4 - Skrócony rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia (w zł)

	Wyszczególnienie	Dane za okres			
		01.10.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.10.2015 r.- 31.12.2015 r.	01.01.2016 r.- 31.12.2016 r.	01.01.2015 r.- 31.12.2015 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	(2183423,05)	(304975,27)	(2558977,37)	57261,06
II.	Korekty razem	1297348,91	685997,10	1781409,22	(653471,01)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(886074,14)	381021,83	(777568,15)	(596209,95)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	0,00	0,00	0,00	20325,20
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	690,50
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00	0,00	19634,70
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	698911,50	205811,41	1666911,50	4157677,46
II.	Wydatki	195083,84	628628,71	1407452,20	4389842,60
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	503827,66	(422817,30)	259459,30	(232165,14)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(382246,48)	(41795,47)	(518108,85)	(808740,39)

E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(382246,48)	(41795,47)	(518108,85)	(808740,39)
F	Środki pieniężne na początek okresu	433078,16	610636,00	568940,53	1377680,92
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	50831,68	568840,53	50831,68	568940,53

II. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

W Grupie Jaguar S.A. księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t. jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 330) w sposób zapewniający wyodrębnienie wszystkich informacji istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości sporządzenia obowiązujących sprawozdań finansowych, w tym: rachunku zysków i strat w układzie rodzajowym; dla potrzeb GUS oraz właściwego dokonanie rozliczeń podatkowych i innych (US, ZUS, itp.). Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym zostały sporządzone zgodnie z zasadami stosowanymi przez Emitenta przy sporządzaniu rocznych sprawozdań finansowych, wynikającymi z ustawy o rachunkowości.

W prezentowanym raporcie kwartalnym niektóre z pozycji aktywów tj. nieruchomości gruntowe, które stanowią tzw. bank ziemi i które nie są w najbliższym czasie przeznaczone na sprzedaż, zostały zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych i dla potrzeb bilansowych wycenione według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Wskutek zastosowania tej zasady, aktualizację wyceny nieruchomości gruntowych stanowiących bank ziemi, ujmuje się, zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o rachunkowości, do pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych. Wobec czego pozycje te wpływają także na wynik finansowych Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Emitent nie dokonał innych zmian w stosowanych zasadach rachunkowości.

III. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

Grupa Jaguar S.A. prowadzi swoją działalność w branży nieruchomości. Spółka wyróżnia cztery linie biznesowe:

1. Rewitalizacja kamienic
2. Projekty budowlane
3. Nieruchomości gruntowe
4. Obrót nieruchomościami

Projekty rewitalizacyjne to najnowsza linia biznesowa, którą Spółka realizuje od końca 2014 roku. Obejmują one zakup i rewitalizację kamienic w prestiżowych lokalizacjach w centrach miast. Z reguły prowadzone prace obejmują, obok całkowitego remontu, również dokonanie nowego funkcjonalnego podziału powierzchni mieszkalnej i oddanie do sprzedaży nowo

wyodrębnionych apartamentów. Ten segment jest obecnie głównym źródłem przychodów Spółki.

Projekty budowlane obejmują budowę i sprzedaż całorocznych domów rekreacyjnych położonych na wcześniej zakupionych przez Spółkę gruntach. Inwestycje te realizowane są w atrakcyjnych podmiejskich lokalizacjach nad kaszubskimi jeziorami w otoczeniu lasów, dobrze skomunikowane z aglomeracją. Spółka realizuje w ten sposób ideę tzw. drugiego domu – czyli miejsca weekendowego wypoczynku dla klientów poszukujących domu z działką w atrakcyjnej lokalizacji za miastem.

Projekty związane z nieruchomościami gruntowymi kierowane są przede wszystkim do klientów, którzy tego typu nieruchomości traktują jako lokatę kapitału, czyli w sposób typowo inwestycyjny. Korzystając z doświadczenia, znajomości rynku oraz procedur podziału gruntów, Spółka pozyskuje atrakcyjne działki z potencjałem wysokiego zwrotu z inwestycji. Zrealizowane dotychczas inwestycje obejmują nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 170 tys. m².

Grupa Jaguar działa także na rynku wtórnym nieruchomości. Poprzez swoją spółkę zależną Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. prowadzi biuro, które zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jest to uzupełnienie podstawowej działalności i naturalne wykorzystanie zapotrzebowania klientów Spółki na tego typu usługi.

W minionym kwartale Emitent koncentrował swoje działania w następujących lokalizacjach:

- Kompleks apartamentów w projekcie Gdynia Kamienna Góra.
- Kompleks działek budowlanych w Odargowie k/Dębek nad morzem;
- Kompleks działek budowlanych w miejscowości Zdrada k/Pucka nad morzem;
- Kompleks domów jednorodzinnych na Kaszubach w miejscowości Sznurki nad jeziorem Raduńskim;



Działki w Odargowie



Działki w Zdradzie



Działki w Sznurkach



Domy w Sznurkach



Donimierz – projekt zagospodarowania



W okresie sprawozdawczym główne działania Emitenta we wskazanych wyżej lokalizacjach to:



- Sprzedaż pozostałych apartamentów w kompleksie Gdynia Kamienna Góra;
- Sprzedaż domów nad jeziorem Raduńskim w Sznurkach k/Chmielna;
- Sprzedaż ostatnich działek w Odargowie k/Dębek nad morzem
- promocja i sprzedaż działek w kompleksie Zdrada k/Pucka
- dalszy rozwój usług pośrednictwa na rynku wtórnym nieruchomości w oparciu o spółkę

zależną,

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka sprzedała wszystkie apartamenty, sporządzając akty notarialne przenoszące własność w kompleksie Gdynia Kamienna Góra Lipowa. Finalizacja tych umów pierwotnie planowana była na II kwartał b.r. jednakże z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne akty właściwe sporządzone zostały w IV kwartale b.r. Wskazać należy, że sporządzenie w/w umów miało istotne znaczenie dla przychodów spółki, lecz niestety głównie w odniesieniu do zapisów księgowych. Sporządzając umowy przedwstępne w poprzednich kwartalach, Spółka księgowata znaczące zaliczki lub zadatki z nimi związane po stronie zobowiązań (co było wcześniej raportowane), które to zobowiązania przeszły na stronę przychodów właśnie w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność. Z tego też powodu wpływy finansowe odzwierciedlające wpłaty pozostałych kwot na poczet cen apartamentów nie były już tak znaczące.

W raportowanym kwartale udało się też sprzedać kilka działek w Zdradzie k/Dębek oraz ostatnie działki budowlane z kompleksu Odargowo, ostatecznie tym samym zamykając ten projekt.

Z uwagi na przedłużający się proces sprzedaży domków rekreacyjnych nad jeziorem Raduńskim w Sznurkach k/Chmielna i kierując się chęcią odblokowania kapitału, Spółka zdecydowała się na promocyjną zimową obniżkę cen – co zaowocowało znalezieniem klientów i zamknięciem również tego projektu.

Emitent w raportowanym okresie prowadził intensywne negocjacje związane z pozyskaniem kolejnych nieruchomości, m.in. zawarł przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 10.000 metrów kwadratowych, położonej na obrzeżach Gdańska. Dla nieruchomości tej zostały wydane warunki zabudowy przewidujące budowę pensjonatowo-hotelową. Umownym warunkiem nabycia przez Emitenta ww. nieruchomości było uzyskanie przez Emitenta nowych warunków zabudowy, przewidujących budowę domu spokojnej starości, co było raportowane EBI nr 33/2016.

Równoległe Spółka prowadziła intensywne poszukiwania możliwości finansowania kolejnych inwestycji. Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami i działaniami Emitent starał się pozyskać kapitał akcyjny.

Na początku roku, co było już raportowane, Spółka podniosła kapitał zakładowy w drodze emisji akcji serii D, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2016 z 15.02.2016 r. Emisja okazała się dużym sukcesem. Stopa redukcji w zapisach dodatkowych wyniosła 81,67%. W dniu 12 kwietnia 2016 r. właściwy dla siedziby Spółki sąd rejestrowy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty PLN 728.293,80, w drodze emisji 6.069.115 akcji serii D, o czym spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2016. Akcje tej serii zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect, o czym Spółka informowała raportem bieżącym 19/2016 z 23.06.2016 roku i notowane na giełdzie, począwszy od dnia 06.07.2016 roku (RB 23/2016 z dnia 01.07.2016)

W związku z sukcesem wspomnianej emisji Zarząd kontynuował zapowiadaną wcześniej zmianę modelu finansowania działalności spółki poprzez zmniejszenie wykorzystywania kapitału dłużnego, a zwrot w kierunku pozyskania kapitału akcyjnego.

W sierpniu zarząd podjął decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, co było raportowane EBI nr 27/2016 z dnia 11.08.2016. Celem podwyższenia było zaoferowanie nowych akcji inwestorowi finansowemu z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

W ramach subskrypcji przydzielono 600.000 (sześćset tysięcy) akcji. Emisja akcji serii E została przeprowadzona w trybie subskrypcji prywatnej zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych. Akcje zostały objęte przez jednego inwestora za cenę w wysokości 0,28 zł (dwadzieścia osiem groszy) za jedną akcję i pokryte wkładem pieniężnym, co było raportowane EBI nr 29/2016 z dnia 30.08.2016. Na dzień pisania niniejszego raportu, akcje serii E zostały zarejestrowane w KRS, o czym Emitent informował w dniu 07.02.2017 raportem nr 6/2017.

W dniu 22 września 2016 r. zarząd Emitenta podjął decyzję o kolejnym podwyższeniu kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Celem podwyższenia było zaoferowanie nowych akcji inwestorom finansowym z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych

akcjonariuszy. Emitent zamierzał zaoferować do 2.000.000 akcji spółki po cenie 0,30 zł za akcję w terminie do 15 grudnia 2016 r., co było raportowane EBI nr 31/2016 z dnia 23.09.2016. Niestety, ta emisja zakończyła się niepowodzeniem z powodu pozyskania niewystarczających środków, o czym informowano raportem EBI 02/2017. Wpłacone środki Spółka zwróciła inwestorom.

W dniu 26.09.2016 w wyniku porozumienia zawartego z jedynym obligatariuszem obligacji serii E, Zarząd Emitenta podjął uchwałę zmieniającą warunki emisji obligacji serii E. Na mocy dokonanej zmiany terminem wykupu obligacji serii E na 31 grudnia 2016 r., w miejsce dotychczasowego terminu 30 września 2016 r., a lista okresów odsetkowych została zwiększona do siedmiu, w miejsce dotychczasowych sześciu. Ostatni okres odsetkowy trwał od 1 października 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Pozostałe warunki emisji obligacji serii E pozostały bez zmian. Spółka dokonała terminowego wykupu w/w obligacji, co było raportowane w dniu 02.01.2017, raportem nr 1/2017.

W wyniku prowadzonych rozmów i inwestorem finansowym, Spółka zwołała w dniu 02.12.2016 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, którego celem było podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 2.500.000,00 zł (dwa miliony pięćset tysięcy) poprzez emisję do 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. W wyniku głosowania nad uchwałą jeden z akcjonariuszy głosował przeciw i zgłosił sprzeciw do uchwały, co spowodowało wycofanie się inwestora finansowego.

Zdarzenie to było bezpośrednim powodem niezapłacenia w terminie odsetek od obligacji serii C w wysokości 33.932,66 zł i serii D w wysokości 24.668,50 zł oraz niewykupienie w terminie pozostałych do wykupienia 50% obligacji serii C na łączną kwotę 1,345 mln zł, co było raportowane RB nr 28/2016. Spowodowało to także możliwość zwrócenia się przez obligatariuszy serii D z żądaniem przedterminowego wykupu. Seria D obejmuje obligacje na kwotę 1,030 mln PLN z terminem wykupu w marcu 2017 r.

W wyniku tych nieprzewidzianych przesunięć w pozyskaniu środków przez Spółkę, Zarząd rozpoczął natychmiastowe działania, dokładając najwyższych starań, aby jak najszybciej pozyskać wystarczający kapitał na spłatę zobowiązań wobec Obligatariuszy, korzystając z pomocy wyspecjalizowanej kancelarii prawnej.

W wyniku prowadzonych działań, mając na celu poprawę i stabilizację kondycji finansowej Spółki, Emitent podpisał list intencyjny w dniu 19.01.2017, co było raportowane RB 4/2017 z firmą Tech Invest Group S.A. z siedzibą w Wysokiej (dalej "Inwestor" lub "TIG"), w którym strony oświadczyły, że rozważają zamiar przeprowadzenia potencjalnej transakcji (dalej: "Potencjalna Transakcja") rozumianej jako przejęcie przez Emitenta 100% kapitału zakładowego jednej ze spółek technologicznych (dalej: "Podmiot Technologiczny") znajdujących się w portfelu inwestycyjnym TIG (od Inwestora oraz pozostałych udziałowców/akcjonariuszy Podmiotu Technologicznego) w zamian za zaangażowanie kapitałowe TIG i pozostałych udziałowców/akcjonariuszy Podmiotu Technologicznego w Spółkę, poprzez uzyskanie przez nich łącznie kontroli nad Spółką i posiadanie łącznie co najmniej 90%-owego udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Inwestor uzależnił podjęcie decyzji o realizacji Potencjalnej Transakcji m.in. od spełnienia następujących warunków:

- a) całkowitej konwersji posiadanego na dzień zawarcia listu intencyjnego zadłużenia Spółki m.in. z tytułu emisji przez Spółkę dłużnych papierów wartościowych Spółki (obligacji) na kapitał zakładowy Spółki po cenie równej wartości nominalnej akcji nowej emisji (zamiana zadłużenia na akcje Spółki nowej emisji),
- b) braku zastrzeżeń w wyniku przeprowadzonego na zlecenie Inwestora badania prawnego i finansowego Spółki (due diligence), które rozpocznie się po podpisaniu listu intencyjnego,
- c) braku zastrzeżeń co do Potencjalnej Transakcji ze strony Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - organizatora rynku NewConnect, na którym notowane są instrumenty finansowe Spółki,
- d) zawarcia przez Spółkę i jej kluczowych akcjonariuszy umowy inwestycyjnej z Inwestorem,
- e) uzyskania zadowalającej Inwestora wyceny Podmiotu Technologicznego.

Spółka zobowiązała się, że dąży do wszelkich starań i podejmie niezbędne kroki w celu umożliwienia spełnienia wszystkich wskazanych powyżej warunków. Strony zobowiązały się do wzajemnej współpracy w trakcie oceny, negocjacji warunków i ewentualnego przygotowania Potencjalnej Transakcji, w tym udzielania wszelkich niezbędnych informacji do przeprowadzenia procesu due diligence. Strony postanowiły, że w sytuacji podjęcia przez nie decyzji o realizacji Potencjalnej Transakcji, zawrą one umowę inwestycyjną, która będzie zawierać w szczególności postanowienia:

- a) określające poszczególne etapy realizacji Potencjalnej Transakcji,
- b) tryb i zasady objęcia/nabycia akcji przez inwestorów (TIG wraz pozostałymi udziałowcami/akcjonariuszami Podmiotu Technologicznego) oraz sposobu ich rozliczenia,
- c) inne postanowienia standardowe dla tego rodzaju umów (oświadczenia, zapewnienia, sankcje, itp.).

Strony postanowiły również, że warunki określone w liście intencyjnym mogą podlegać odpowiedniemu rozwinięciu lub uszczegółowieniu w toku prowadzenia negocjacji. Intencją stron jest, aby w wyniku realizacji Potencjalnej Transakcji Grupa Jaguar rozszerzyła działalność o usługi z zakresu nowych technologii, co ma służyć poprawie i stabilizacji kondycji finansowej Emitenta.

Tech Invest Group S.A. to notowana na NewConnect spółka prowadząca działalność inwestycyjną na własny rachunek poprzez dokapitalizowywanie podmiotów działających w różnorodnych segmentach biznesu, w połączeniu z bezpośrednim (operacyjnym) wsparciem ich rozwoju: doradztwo strategiczne, doradztwo w zakresie funkcjonowania na rynku kapitałowym, doradztwo w zakresie pozyskiwania dodatkowego (zewnętrznego) finansowania.

Zarząd Spółki zorganizował w styczniu 2017 trzy spotkania z obligatariuszami mające na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji i omówienie możliwych rozwiązań

31.01.2017 RB nr 6/2017, Zarząd Emitenta poinformował o złożeniu we właściwym sądzie wniosku o wszczęcie w stosunku do spółki Grupa Jaguar S.A. Przyspieszonego Postępowania Układowego oraz wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku spółki. Spółka wniosła także do Sądu wnioski o rozpoznanie w pierwszej kolejności wniosku o Przyspieszone Postępowanie Układowe. Fakty powyższe były zapowiadane komunikatem ESPI nr 5/2017.

W ramach propozycji układowych Emitent proponuje posiadaczom wyemitowanych przez siebie Obligacji Serii C oraz Serii D konwersję całości zobowiązań wynikających z obligacji (kapitał plus odsetki) na akcje Grupy Jaguar S.A.

Szczegółowe propozycje układowe:

1. Kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o sumę 2.473.259,10 zł.
2. Liczba nowo ustanowionych akcji: 24 732 910 o wartości nominalnej jednej akcji 0,10 zł.
3. Objęcie akcji następuje z wyłączeniem prawa pierwszeństwa lub poboru.
4. Rodzaj akcji: na okaziciela.
5. Cena emisyjna nowych akcji: 2.473.259,10 zł.
6. Data, od której nowe akcje będą uczestniczyć w dywidendzie: pierwszy pełny rok obrotowy po zatwierdzeniu układu.

Celem wyżej wymienionych działań jest maksymalne zabezpieczenie interesów obligatariuszy i inwestorów spółki. Spółka przygotowała wnioski przy współpracy z wyspecjalizowaną kancelarią - Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. z siedzibą w Warszawie.

Złożenie wniosku o Przyspieszone Postępowanie Układowe jest krokiem w stronę wypełnienia jednego z warunków zawieszających określonych w liście intencyjnym dotyczącym przejęcia przez Emitenta 100% kapitału zakładowego jednej ze spółek technologicznych (dalej: "Podmiot Technologiczny") znajdujących się w portfelu inwestycyjnym Tech Invest Group S.A. z siedzibą w Wysokiej (dalej: "TIG") (od Inwestora oraz pozostałych udziałowców/akcjonariuszy Podmiotu Technologicznego) w zamian za zaangażowanie kapitałowe TIG i pozostałych udziałowców/akcjonariuszy Podmiotu Technologicznego w Spółkę, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 4/2017 z dnia 19.01.2017 r.

Złożenie wniosku obejmującego likwidację majątku Spółki ma charakter asekuracyjny, na wypadek negatywnej decyzji sądu co do zawarcia układu.

Na dzień pisania niniejszego raportu losy obu wniosków nie są znane, poza faktem przyznania sygnatury wnioskowi o przyspieszone postępowanie układowe.

Najistotniejszy wpływ na wyniki finansowe Emitenta w raportowanym okresie miały inwestycje związane z rewitalizacją nabytych kamienic.

W okresie sprawozdawczym Emitent nie wyróżnia szczególnych sukcesów lub niepowodzeń oraz zdarzeń o charakterze nietypowym.

W okresie 01.10.2016 r. – 31.12.2016 r. Emitent wypracował 2,6 mln zł przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 771,5 tys. w analogicznym okresie roku poprzedniego (+ 236,6% kw./kw.). Koszty działalności operacyjnej w IV kwartale wyniosły 1,9 mln zł (+96,7% kw./kw.). Na poziomie zysku (straty) ze sprzedaży Emitent wypracował zysk w wysokości 730,2 tys. zł, w porównaniu z 177,2 tys. zł straty w IV kwartale roku poprzedniego. W okresie 01.10.2016 r. – 31.12.2016 r. odnotowano 2,8 mln zł pozostałych kosztów operacyjnych, na które wpływ miała przede wszystkim aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, co w efekcie znacznie obniżyło wynik netto – Emitent zakończył kwartał ze stratą w wysokości 2,2 mln zł.

W ujęciu narastającym za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. przychody osiągnęły wartość 4,9 mln zł w porównaniu do 1,9 mln zł. w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 153,2%. Koszty działalności operacyjnej w ujęciu narastającym wyniosły 4,1 mln zł. Zysk ze sprzedaży w analizowanym okresie wyniósł 757,4 tys. zł wobec 652,3 tys. straty w roku poprzednim. Mimo tego, jak wyżej zostało wyjaśnione, z powodu odnotowania pozostałych kosztów operacyjnych w wysokości 2,8 mln zł Emitent zakończył rok ze stratą w wysokości 2,6 mln zł (wobec 57,3 tys. zł zysku w roku poprzednim).

W strukturze bilansu po stronie aktywów na dzień 31.12.2016 r. aktywa trwałe stanowiły 80%, wobec 52% na dzień 30.09.2016 r., aktywa obrotowe zaś odpowiednio 20% i 48%. Po stronie pasywów, na dzień 31.12.2016 r. zobowiązania stanowiły 89%. W ujęciu wartościowym zobowiązania zmniejszyły się jednak o 4,0 mln zł. w porównaniu do stanu na 30.09.2016 r.

IV. STANOWISKO ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2016 r.

V. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI

Dokument informacyjny Emitenta nie zawiera informacji wg § 10 pkt 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w związku z tym nie przekazuje się w raporcie kwartalnym opisu stanu realizacji działań i inwestycji oraz harmonogramu ich realizacji.

VI. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI W ZAKRESIE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE

W analizowanym okresie Emitent nie wykazywał aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

VII. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

W skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 roku wchodzi Emitent (jako jednostka dominująca) oraz spółka Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. (spółka zależna niepodlegająca konsolidacji). Spółka Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. spółka komandytowa (spółka pośrednio zależna niepodlegająca konsolidacji) uległa o likwidacji, zgodnie z umową z dniem 30.11.2016 r., do właściwego sądu został złożony wniosek o jej wykreślenie z rejestru.

Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. została zawiązana przez Emitenta jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której to spółce Emitent objął 100% udziałów w kapitale zakładowym. Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. zajmować się będzie doradztwem gospodarczym i zarządzaniem projektami dedykowanymi inwestycjom w nieruchomości, głównie nieruchomości gruntowe. Obecnie Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. rozpoczęła też nową działalność związaną z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym.

Na koniec okresu sprawozdawczego GRUPA JAGUAR S.A. posiadała również 100% udziałów w kapitale zakładowym i w głosach spółki Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.

Tabela - Podstawowe dane o Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.

Firma:	Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia
KRS	0000425355
Kapitał Zakładowy	10.000,00 zł

VIII. WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Strukturę grupy kapitałowej Emitenta tworzą jednostki zależne (Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. oraz Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. Spółka Komandytowa – wobec której 30.12.2016 r. złożony został wniosek o likwidację do właściwego sądu), których dane finansowe w okresie sprawozdawczym były nieistotne dla realizacji obowiązku rzetelnego i jasnego przedstawiania sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, Emitent jest zwolniony z obowiązku objęcia konsolidacją jednostek zależnych na podstawie Art. 58. ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. 2009 r. Nr 152 poz. 1223, z późn. zmianami).

W związku z powyższym, na podstawie §5 ust. 2 Załącznika Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Emitent jest również zwolniony z konsolidacji prezentowanego raportu okresowego.

Jednocześnie Emitent nie wyklucza prezentacji danych skonsolidowanych w kolejnych raportach.

IX. INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Na dzień przekazania niniejszego raportu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 788.293,80 zł i jest w pełni opłacony. Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta, akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta są następujące podmioty:

Tabela: Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Robert Bełka	376.937	753.874	4,78%	8,68%
Jacek Wieczorkowski	2.623.354	3.050.292	33,28 %	35,11 %
Pozostali (<i>free float</i>)	4.882.647	4.882.647	61,94%	56,21%
Suma	7.882.938	8 686 813	100,00%	100,00%

X. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

W okresie sprawozdawczym, w przeliczeniu na pełne etaty, Emitent zatrudniał dwie osoby.

Gdynia, 14 lutego 2017 r.

Prezes Zarządu
Robert Bełka

Członek Zarządu
Jacek Wieczorkowski

Dziękujemy i zapraszamy do lektury kolejnych raportów

