

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Dotyczące roku obrotowego 2014

1. Stan prawny:

Firma	Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona	Partner-Nieruchomości S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres siedziby	00-681 Warszawa, ul. Hoża 51

Spółka nie posiada oddziałów.

2. Zarząd:

Zarząd na dzień 31.12.2014r.

- Tadeusz Bruj – Prezes Zarządu
- Maciej Krupa – Wiceprezes Zarządu

Zarząd w wyżej wymienionym składzie został powołany uchwałą rady nadzorczej z dnia 17 grudnia 2014r. Do tego czasu, tj. od 01.01.2014-17.12.2014, zarząd funkcjonował w następującym składzie:

- Rafał Pawera – Prezes Zarządu
- Tomasz Piec – Wiceprezes Zarządu.

3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza na dzień 31.12.2014r.

- **Robert Bolesta** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Arkadiusz Grabalski** – członek Rady Nadzorczej
- **Barbara Borucka** - członek Rady Nadzorczej
- **Marta Gąska** - członek Rady Nadzorczej
- **Kamil Gąska** - członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w wyżej wymienionym składzie została powołana uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 grudnia 2014r. Do tego czasu, tj. od 01.01.2014-17.12.2014, Rada Nadzorcza obradowała w następującym składzie:

- **Mirosław Pachucki** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Tadeusz Bochomulski** – członek Rady Nadzorczej

- **Maciej Biernat** - członek Rady Nadzorczej
- **Adam Gola** - członek Rady Nadzorczej
- **Andrzej Klimas** - członek Rady Nadzorczej.

4. Akcjonariat:

W dniu 17 grudnia 2014 zamknięta została transakcja kupna-sprzedaży większościowego pakietu akcji Spółki. W wyniku tej transakcji większościowym akcjonariuszem Spółki Partner-Nieruchomości S.A. została Mazowiecka Spółka Mleczarska posiadająca na dzień bilansowy tj. na 31.12.2014 akcje stanowiące 80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 96.000.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki (88%).

W roku obrotowym 2014 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

5. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2014r. i w początkowym okresie 2015r., najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki

W roku 2014r. Zarząd Spółki Akcyjnej Partner-Nieruchomości realizował plany wyznaczone w roku 2013r. 17 grudnia 2014 zamknięta została transakcja z udziałem Spółki, jej dotychczasowego większościowego akcjonariusza „Partner-Finanse” T. Piec, R. Pawera Spółka Jawna z siedzibą w Świętochłowicach oraz nowego inwestora, Mazowieckiej Spółki Mleczarskiej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, która w rozliczeniu wspomnianej transakcji wniosła do Spółki nieruchomości komercyjne.

W efekcie tej transakcji doszło do zmiany we władzach Spółki. Powołano nowy skład rady nadzorczej i zarządu. Nowy akcjonariusz większościowy zamierza utrzymać dotychczasowy zasadniczy profil działalności: inwestycje w nieruchomości komercyjne. Zadaniem nowego zarządu jest opracowanie planów rozwojowych, które będą wpisywać się w strategię szeroko rozumianych inwestycji w nieruchomości.

W pierwszym oraz na początku drugiego kwartału 2015 roku działania zarządu skoncentrowane były na operacyjnym przejmowaniu zarządzania Spółki, analizowaniu jej potencjału rynkowego i opracowywaniu strategii i planów operacyjnych na kolejne okresy. Zarząd przewiduje, że w ciągu najbliższych miesięcy będzie gotów przedstawić i zarekomendować radzie nadzorczej strategię i plany dalszego rozwoju.

6. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej i majątkowej Spółki

Podstawowe wskaźniki standardowo oceniane przy analizie efektywności ekonomicznej podmiotów gospodarczych, uległy w 2014 roku zauważalnemu pogorszeniu. Przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o ponad 10,8%, co przy znaczącym wzroście kosztów działalności

operacyjnej o 24,1% r/r skutkowało istotnym obniżeniem zysku ze sprzedaży. Ten podstawowy parametr opisujący potencjał rynkowy Spółki, zmniejszył się w 2014 roku w porównaniu z rokiem poprzednim aż o 59%. Jeszcze większy spadek nastąpił w pozycji „wynik na działalności operacyjnej” (EBIT), który zmniejszył się w tym okresie o ponad 70%.

Największy wpływ na wynik finansowy netto uzyskany przez Spółkę w 2014 roku miały jednak koszty finansowe w łącznej wysokości 3.641.113 zł, a szczególnie strata wykazana w księgach w kwocie 3.218.919 zł z tytułu aktualizacji wartości inwestycji o wartości niematerialne i prawne. Są to koszty o charakterze niepieniężnym, nie powodujące wypływu kapitału obrotowego ze Spółki, związane z transakcją wprowadzenia do Spółki nowego inwestora, dokonaną pod koniec 2014 roku. Zarząd jest zdania, że strata, powstała jako nadwyżka kosztów finansowych nad przychodami finansowymi, wykazana wskutek i zgodnie z obowiązującymi przepisami, ma charakter jednorazowy, podobnie jak pogorszenie wskaźników bilansowych w związku ze zmianą w układzie właścicielskim, dokonaną 17 grudnia 2014 roku. Zarząd Spółki podziela pogląd wyrażony przez biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki za rok 2014, w raporcie uzupełniającym opinię, że brak jest przesłanek do stwierdzenia zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółki w roku 2015.

7. Czynniki ryzyka

RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, że nie uda się pozyskać (pod zakup lub administrowanie) nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność.

RYZIKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY

W działalność operacyjną Spółki zaangażowany jest bezpośrednio Zarząd. Istnieje ryzyko zwłaszcza w odniesieniu do członków Zarządu (bezpośrednio zaangażowanych w działalność spółki), że w przypadku gdyby przestali oni pełnić swoje funkcje działalność Spółki może być zakłócona.

RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA

W przypadku, gdyby przez dłuższy okres Spółka nie generowała zysków istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

RYZIKO UTRATY NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE

Nieruchomości stanowiące własność Spółki stanowią kredytowe zabezpieczenie hipoteczne. Istnieje ryzyko przejęcia ich przez bank kredytujący w sytuacji, gdyby kredyty nie były obsługiwane. Mogłoby to spowodować istotny uszczerbek majątkowy Spółki.

RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI



Działalność Spółki obejmuje administrowanie oraz obrót nieruchomościami na rachunek własny. Bardzo istotne jest, aby w przypadku realizacji transakcji zakupu zbadać szczegółowo stan prawny danej nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nawet w przypadku dołożenia należytej staranności okaże się, że nieruchomości będące przedmiotem własności spółki posiadają wady prawne. Może to negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

RYZIKO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Efektywna działalność w sektorze nieruchomości zależy bardzo często od właściwie sporządzonych wycen nieruchomości. Istnieje ryzyko, że oszacowana wartość nie będzie faktycznie wartością rynkową. Ponadto wartość nieruchomości zmienia się w czasie, a okres sprzedaży nieruchomości jest relatywnie długi (moment zakupu i moment sprzedaży może charakteryzować się zupełnie innym poziomem cen rynkowych). Wystąpienie takich zjawisk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. Z drugiej jednak strony jest również szansą na osiągnięcie ponadprzeciętnych zysków.

RYZIKO KONKURENCJI

Branża nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się dosyć wysokim stopniem konkurencji. Jest też silnie uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI

Spółka działa na rynku charakteryzującym się wysokim stopniem wrażliwości na ogólną sytuację ekonomiczno-gospodarczą panującą w kraju. Istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury w branży nieruchomości, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki. Ponadto należy wskazać, że rynek nieruchomości jest powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, tak więc pogorszenie ogólnej koniunktury z dużym prawdopodobieństwem wpłynęłoby negatywnie na koniunkturę na rynku nieruchomości. Wahania koniunktury z jednej strony są oczywistym elementem ryzyka, ale z drugiej strony stwarzają też szanse (zwłaszcza dla podmiotów silnych kapitałowo) na atrakcyjne zakupy nieruchomości (po niskich cenach).

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH

Partner-Nieruchomości, podobnie jak większość innych podmiotów narażony jest na wzrost kosztów operacyjnych. Wzrost kosztów takich jak: usługi obce, zużycie materiałów i energii może wpłynąć na zmniejszenie zysków, zwłaszcza w sytuacji gdyby tych kosztów nie udało się „przerzucić” na najemców w postaci podwyżki czynszów. W wyniku zaistnienia takich czynników spadłaby rentowność prowadzonej działalności.

RYZIKO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Zgodnie z przepisami Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Podmiotowi, któremu ogranicza się lub pozbawia się go praw do nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości wskazanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

Marek Kucpo Tadeusz Bury