



Raport roczny za rok 2012
PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA
(dane za okres 01-01-2012r. do 31-12-2012r.)

ŚWIEŹTOCHŁOWICE, 15 maja 2013r.

Spis treści

1.	PISMO ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA DO AKCJONARIUSZY	4
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012.....	5
3.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORAZ OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU.....	6
3.1.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU	6
3.1.1.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	6
3.1.2.	Bilans na grudzień 2012	7
3.1.3.	Rachunek zysków i strat od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku	9
3.1.4.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	10
3.1.5.	Rachunek przepływów pieniężnych od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.....	12
3.1.6.	Informacja dodatkowa za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku.....	14
3.2.	OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA O BADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ORAZ RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA 2011 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU	23
4.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2012	23
4.1.	STAN PRAWNY	23
4.2.	WŁADZE SPÓŁKI	23
4.3.	STRUKTURA AKCJONARIATU.....	24
4.4.	OPIS DZIAŁAŃ ZARZĄDU W 2012 ROKU	24
4.5.	CZYNNIKI RYZYKA	25
	• RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEDOSTOSOWANIEM SIĘ DO WYMOGÓW RYNKU	25
	• RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI.....	25
	• RYZYKO ZWIĄZANE Z NADPODAŻĄ POWIERZCHNI BIUROWYCH, NIEPOZYSKANIEM NAJEMCÓW LUB SPADKIEM CEN	25
	• RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ CELÓW STRATEGICZNYCH.....	25
	• RYZYKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY	26
	• RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA	26
	• RYZYKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI.....	26
	• RYZYKO WYCENY NIERUCHOMOŚCI	26

• RYZYKO KONKURENCJI	26
• RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI	26
• RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH	27
• RYZYKO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE	27
5. INFORMACJĘ NA TEMAT ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI WYNAGRODZEŃ WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	27
6. INFORMACJĘ NA TEMAT WYNAGRODZENIA AUTORYZOWANEGO DORADCY OTRZYMYWANEGO OD EMITENTA Z TYTUŁU ŚWIADCZENIA WOBEC EMITENTA USŁUG W KAŻDYM ZAKRESIE.....	27
7. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANYCH PRZEZ PARTNER-NIERUCHOMOŚCI ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	27
8. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI	32
8.1. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012	32
8.2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU PRAWNIONEGO DO ZBADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012	32

1. PISMO ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA DO AKCJONARIUSZY

Świętochłowice, 15 maja 2013 rok

Szanowni Państwo,

Rok 2012 był pełnym nowych wezwań dla naszej Spółki. Początek roku szczególnie obfitował w wyjątkowe wydarzenia. Zakończyliśmy proces upublicznienia Spółki, co uwieńczone zostało, w dniu 16 lutego 2012r., debiutem na rynku NewConnect. Rozpoczął się nowy etap w historii Spółki.

W ciągu całego roku intensywnie poszukiwaliśmy nowych szans na poprawę, i tak dobrej i stabilnej, sytuacji finansowej. Analizowaliśmy możliwości inwestycyjne w nowe nieruchomości. Zakupiliśmy biurowiec w Chorzowie oraz nieruchomość gruntową w Świętochłowicach. Pozyskiwaliśmy nowych najemców do naszych biurowców. Podpisaliśmy, atrakcyjniejszą umowę z nowym dzierżawcą biurowca w Chorzowie. Wszystko po to, aby zmaksymalizować wartość Partner-Nieruchomości SA.

W analizowanym okresie kurs akcji utrzymywał się na dość jednolitym poziomie z okresowymi, znaczącymi wzrostami. Funkcjonowanie na rynku publicznym było dla nas nowym doświadczeniem. Staraliśmy się nie tylko dobrze wypełniać swoje obowiązki informacyjne narzucone przez organizatora rynku i regulacje prawne. Dokładaliśmy wszelkich starań, aby nie tylko poprzez wypełnianie obowiązków informacyjnych utrzymywać pozytywne, bieżące relacje z inwestorami.

Naszym zdaniem, rok 2012 był dla Spółki rokiem dalszych dynamicznych zmian i rozwoju. Spółka utrzymała stabilną sytuację finansową. Należy zwrócić uwagę, że wynik finansowy Spółki, szczególnie w I kwartale 2012 roku był obciążony m.in. kosztami debiutu. Ponadto w kolejnych miesiącach również musieliśmy ponosić koszty związane z funkcjonowaniem na rynku NewConnect – wynagrodzenie autoryzowanego doradcy, animatora rynku, itp. Jednak dzięki racjonalnej polityce finansowej wygenerowaliśmy zysk na poziomie ponad 72 tys. zł. Nie bez znaczenia dla dalszej poprawy wyniku jest fakt braku konieczności ponoszenia nakładów na remonty posiadanych nieruchomości.

Życzymy Państwu i sobie, stabilizacji na rynku finansowym. Dołożymy wszelkich starań, aby zysk Partner-Nieruchomości SA w 2013 roku był na dużo lepszym poziomie niż w minionym roku. Wierzymy, że wartość akcji naszej Spółki wzrośnie i wysoki kurs utrzyma się przez wiele miesięcy.

Rafał Pawera

Prezes Zarządu

2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012

Tabela 1. Wybrane dane finansowe ze sprawozdania finansowego za rok 2012 spółki Partner-Nieruchomości SA

	01.01.2012	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2011
Wybrane dane finansowe	31.01.2012	31.01.2011	31.01.2012	31.01.2011
waluta	PLN	PLN	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 242 293,98	1 480 506,20	297 655,26	357 601,56
Zysk (strata) ze sprzedaży	532 877,41	237 886,19	127 678,12	57 459,04
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	507 803,16	340 512,21	121 670,30	82 247,34
EBITDA (zysk operacyjny + amortyzacja)	730 907,59	455 263,13	175 126,41	109 964,28
Zysk brutto	124 941,17	259 729,47	29 936,07	62 735,07
Zysk netto	72 271,17	192 837,47	17 316,27	46 577,97
Akrywa razem, w tym:	11 731 934,82	10 572 082,44	2 869 706,67	2 393 606,78
aktywa trwałe	10 158 526,49	8 393 037,78	2 484 840,88	1 900 253,07
aktywa obrotowe	1 573 408,33	2 179 044,66	384 865,79	493 353,71
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, tym:	4 977 554,42	3 889 973,21	1 217 541,81	880 722,06
zobowiązania długoterminowe	4 130 200,00	3 319 400,00	1 010 273,47	751 539,58
zobowiązania krótkoterminowe	847 354,42	570 573,21	207 268,34	129 182,49
Kapitał własny, w tym:	6 754 380,40	6 682 109,23	1 652 164,86	1 512 884,72
kapitał podstawowy	6 000 000,00	4 800 000,00	1 467 638,57	1 086 759,64
pozostałe kapitały rezerwowe	480 000,00	1 680 000,00	117 411,09	380 365,88

Kursy walut przyjęte do obliczenia wybranych danych finansowych

Przeliczenia kursu	2011	2012
Kurs euro na dzień bilansowy	4,4168	4,0882
Średni kurs euro w okresie	4,1401	4,1736

Kwoty prezentowane w PLN przeliczone zostały na Euro wg następujących zasad:

Poszczególne pozycje bilansu wg stanu przeliczono po kursie średnim Narodowego Banku Polskiego na dany dzień bilansowy.

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przeliczono wg kursu ustalonego poprzez obliczenie średniej arytmetycznej średnich kursów Euro ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

3. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ORAZ OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU

3.1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU

3.1.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna za 2012 rok

1. Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna
 - a. Organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Numer w KRS – 0000392767
 - b. Podstawowy przedmiot działalności: 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
2. Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.
3. Przedstawione sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.
4. Powyższe sprawozdanie nie zawiera danych łącznych, w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.
5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Nie istnieją żadne przesłanki zagrażające kontynuacji działalności przez podmiot w ciągu najbliższych 12 miesięcy.
6. Prezentowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok nie zawiera danych o połączeniu - nie dotyczy.
7. Zasady polityki rachunkowości, w tym wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.
 - 7.1 Środki trwale do wartości nabycia 3.500,00 zł podlegają jednorazowemu odpisaniu po przyjęciu do użytkowania. Powyżej tej wartości środki trwale amortyzowane są za pomocą stawek ustalanych przez kierownika jednostki.
 - 7.2 Koszty ewidencjonowane są w układzie rodzajowym.
 - 7.3 Rzeczowe składniki aktywów obrotowych według cen zakupu.
 - 7.4 Zobowiązania i należności według kwoty wymagającej zapłaty.

3.1.2. Bilans na grudzień 2012

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA - AKTYWA 2012

AKTYWA	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 31.12.2011r.
A. Aktywa trwałe	10 158 526,49	8 393 037,78
I. Wartości niematerialne i prawne	982 485,00	1 044 865,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy	982 485,00	1 044 865,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	9 147 203,41	7 310 327,77
1. Środki trwałe	9 147 203,41	7 310 327,77
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	1 036 767,56	351 327,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 107 502,76	6 860 924,62
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 933,09	319,20
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		97 756,08
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 838,08	37 845,01
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	28 838,08	37 845,01
B. Aktywa obrotowe	1 573 408,33	2 179 044,66
I. Zapasy	720 874,00	490 874,00
1. Materiały		0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	510 874,00	490 874,00
5. Zaliczki na dostawy	210 000,00	
II. Należności krótkoterminowe	827 201,54	1 633 148,95
1. Należności od jednostek powiązanych	250 703,52	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	250 703,52	0,00
– do 12 miesięcy	250 703,52	
– powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	576 498,02	1 633 148,95
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	509 725,46	1 556 769,63
– do 12 miesięcy	509 725,46	1 556 769,63
– powyżej 12 miesięcy		
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych		
b) oraz innych świadczeń	66 772,56	76 379,32
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	13 607,11	43 213,77
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 607,11	43 213,77
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 607,11	43 213,77
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 725,68	11 807,94
AKTYWA RAZEM	11 731 934,82	10 572 082,44

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA - PASYWA 2012

PASYWA	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 31.12.2011r.
A. Kapitał (fundusz) własny	6 754 380,40	6 682 109,23
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	4 800 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		
III. Udziały (akcje) własne		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	202 109,23	12 026,76
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VIII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	480 000,00	1 680 000,00
IX. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00
X. Zysk (strata) netto	72 271,17	190 082,47
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 977 554,42	3 889 973,21
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 130 200,00	3 319 400,00
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek	4 130 200,00	3 319 400,00
a) kredyty i pożyczki	4 130 200,00	3 319 400,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	847 354,42	570 573,21
1. Wobec jednostek powiązanych	143 910,00	200 113,73
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	143 910,00	200 113,73
– do 12 miesięcy	143 910,00	200 113,73
– powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	703 444,42	370 459,48
a) kredyty i pożyczki	510 638,49	199 200,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	16 865,97	82 454,16
– do 12 miesięcy	16 865,97	82 454,16
– powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy	91 645,90	10 245,90
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	59 843,95	49 640,11
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	24 450,11	28 919,31
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
PASYWA RAZEM	11 731 934,82	10 572 082,44

3.1.3. Rachunek zysków i strat od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA - Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2012

	2 012,00	2011
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 242 293,98	1 480 506,20
– od jednostek powiązanych	213 808,00	205 200,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 242 293,98	860 506,20
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		620 000,00
B. Koszty działalności operacyjnej	709 416,57	1 242 620,01
I. Amortyzacja	223 104,43	114 750,92
II. Zużycie materiałów i energii	108 843,30	136 973,82
III. Usługi obce	229 758,74	258 669,75
IV. Podatki i opłaty, w tym:	101 036,46	37 710,20
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	35 783,28	23 291,76
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 808,10	5 105,32
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 082,26	318,24
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		665 800,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	532 877,41	237 886,19
D. Pozostałe przychody operacyjne	37 388,46	165 036,04
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	37 341,87	0,00
II. Dotacje		0,00
III. Inne przychody operacyjne	46,59	165 036,04
E. Pozostałe koszty operacyjne	62 462,71	62 410,02
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
III. Inne koszty operacyjne	62 462,71	62 410,02
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	507 803,16	340 512,21
G. Przychody finansowe	0,00	0,00
I. dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	382 861,99	80 782,74
I. Odsetki, w tym:	382 861,99	79 932,06
– dla jednostek powiązanych		0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji		0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00
IV. Inne		850,68
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	124 941,17	259 729,47
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00

I.	Zyski nadzwyczajne		0,00
II.	Straty nadzwyczajne		0,00
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	124 941,17	259 729,47
L.	Podatek dochodowy	52 670,00	69 647,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	72 271,17	190 082,47

3.1.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA - Zestawienie zmian w kapitale własnym

	od 01.01.2012 do 31.12.2012	od 01.01.2011 do 31.12.2011
I. Kapitał (fundusz) na początku okresu (BO)	6 682 109,23	4 812 026,76
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początku okresu (BO), po korektach	6 682 109,23	4 812 026,76
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początku okresu (BO)	4 800 000,00	4 800 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1 200 000,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	1 200 000,00	0,00
- zarejestrowania podwyższenia kapitału akcyjnego - akcje serii B	1 200 000,00	
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	4 800 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	12 026,76	567,17
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	190 082,47	11 459,59
a) zwiększenie (z tytułu)	190 082,47	11 459,59
– z podziału zysku	190 082,47	11 459,59
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	202 109,23	12 026,76
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1. Zmiana kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	1 680 000,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-1 200 000,00	1 680 000,00
a) zwiększenie - wpłaty na poczet podwyższenia kapitału akcyjnego	0,00	1 680 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 200 000,00	0,00
- przeksięgowanie zarejestrowanego kapitału akcyjnego - akcje serii B	1 200 000,00	
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	480 000,00	1 680 000,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-9 348,53
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-9 348,53
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	9 348,53
- pokrycia z zysku roku obrotowego	0,00	9 348,53
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	72 271,17	190 082,47
a) zysk netto	72 271,17	190 082,47
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	6 754 380,40	6 682 109,23
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku		
III. (pokrycie straty)	6 754 380,40	6 682 109,23

3.1.5. Rachunek przepływów pieniężnych od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA - Rachunek przepływów pieniężnych
2012

	2012	2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	72 271,17	190 082,47
II. Korekty razem	1 181 383,87	1 262 275,91
1. Amortyzacja	285 484,43	177 130,92
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	382 861,99	78 298,53
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-37 341,87	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-230 000,00	1 098 131,52
7. Zmiana stanu należności	805 947,41	327 955,83
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-34 657,28	-402 396,41
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9 089,19	-16 844,48
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 253 655,04	1 452 358,38
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	120 000,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	120 000,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00
– zbycie aktywów finansowych		0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00
– odsetki		0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00
II. Wydatki	2 142 638,20	2 972 771,04
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 142 638,20	2 972 771,04
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 022 638,20	-2 972 771,04
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 391 438,49	1 680 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		1 680 000,00
2. Kredyty i pożyczki	1 391 438,49	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00
II. Wydatki	652 061,99	277 583,16
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00
2. Dywidendy inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00

3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	269 200,00	199 284,63
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00
8. Odsetki	382 861,99	78 298,53
9. Inne wydatki finansowe		0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	739 376,50	1 402 416,84
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-29 606,66	-117 995,82
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	0,00
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	43 213,77	161 209,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	13 607,11	43 213,77
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

3.1.6. Informacja dodatkowa za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku

1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości nabycia, przemieszczeń wewnętrznych oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku z amortyzowanego – podobnie przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji.

Wyżej wymienione informacje przedstawia załączniki nr 1.

1.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Zgodnie z ewidencją środków trwałych wartość brutto gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 618.289,67 PLN

1.3 Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego).

Jednostka użytkowała na podstawie leasingu sprzęt do utrzymania dróg HAKO o wartości ok. 150.000,00 PLN.

1.4 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie dotyczy.

1.5 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Kapitał zakładowy wynosi 6.000.000,00 PLN i dzieli się na 48.000.000 akcji serii A o wartości 0,10 PLN każda oraz 12.000.000 akcji serii B o wartości 0,10 PLN każda. Wszystkie akcje serii A są akcjami uprzywilejowanymi co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy. Akcje serii B nie są uprzywilejowane.

1.6 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.

• kapitał zakładowy	
o stan początkowy	– 4.800.000,00 PLN
o zwiększenie	– 1.200.000,00 PLN
o stan końcowy	– 6.000.000,00 PLN
• kapitał zapasowy	
o stan początkowy	– 12.026,76 PLN

o zwiększenie o zysk z roku 2011	– 190.082,47 PLN
o stan końcowy	– 202.109,23 PLN
• kapitał rezerwowy	
o stan początkowy	– 1.680.000,00 PLN
o zmniejszenie	– 1.200.000,00 PLN
o stan końcowy	– 480.000,00 PLN

1.7 Propozycje co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd zaproponuje Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o następującej treści:
Zgromadzenie Akcjonariuszy postanawia przeznaczyć zysk netto roku 2012 w wysokości 72.271,17 PLN na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

1.8 Dane o stanie rezerw.

Spółka nie tworzyła rezerw.

1.9 Dane o stanie odpisów aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec roku obrotowego, ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności.

• Stan odpisów aktualizujących na początek roku:	0,00 PLN
• Rozwiązanie odpisów w roku 2011:	0,00 PLN
• Zwiększenia:	0,00 PLN

• Razem odpisy aktualizujące	0,00 PLN

Odpisy odnoszą się do należności jednostki i korygują ich stan.

1.10 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- **do 1 roku**
- **od 1 do 5 lat**
- **ponad 5 lat**

Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna zaciągnęła w 2009 roku kredyt długoterminowy. Wartość kapitału pozostająca do spłaty na dzień bilansowy wynosi 3.319.400,00 PLN z tego w ciągu 2013 roku kwota wymagana do spłaty wynosi 199.200,00 PLN. W ciągu kolejnych 4 lat jest to kwota 796.800,00 PLN. Pozostała kwota do spłaty po upływie 5 lat wynosi 2.323.400,00 PLN (140 raty miesięczne). W 2012 roku spółka zaciągnęła kolejny kredyt długoterminowy w wysokości 1.200.000,00 na okres 120 miesięcy. Wartość kapitału pozostająca do spłaty na dzień bilansowy wynosi 1.130.000,00 PLN. W ciągu 2013 roku kwota wymagana do spłaty wynosi 120.000,00 PLN. W ciągu kolejnych 4 lat jest to kwota 480.000,00 PLN. Pozostała kwota do spłaty po upływie 5 lat wynosi 530.000,00 PLN (53 raty miesięcznie).

1.11 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów.

W ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych długoterminowych spółka rozlicza koszty prowizji od kredytu długoterminowego.

W ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych krótkoterminowych spółka rozlicza koszty podatku od nieruchomości, ubezpieczenie mienia firmy oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu, która dotyczy nieruchomości w Bytomiu przy ul. Bernardyńskiej.

Wykaz rozliczeń międzyokresowych zawierają załączniki nr 2a i 2b.

1.12 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

W związku z zaciągniętym kredytem inwestycyjnym w Banku Spółdzielczym Silesia ustanowiono zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 8.000.000,00 zł. na majątku Spółki w postaci budynku biurowca położonego w Świętochłowicach przy ul. Sądowej 7.

W związku z zaciągniętym 2012 roku kredytem na kwotę 1.200.000,00 PLN ustanowiono zabezpieczenie w postaci weksła własnego In blanco oraz hipoteki łącznej w kwocie 2.400.000,00 PLN ustanowionej na nieruchomości stanowiącej majątek Spółki położonej w Bytomiu przy ul. Bernardyńskiej.

1.13 Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Nie dotyczy.

2.1 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i produktów i materiałów.

Spółka nie osiągnęła w 2012 roku przychodów ze sprzedaży na rzecz podmiotów zagranicznych.

Przychody ze sprzedaży	Kraj (wartość)	Eksport (wartość)	Razem rok bieżący
Sprzedaż usług	1.242.293,98 PLN	0,00 PLN	1.242.293,98 PLN
Sprzedaż towarów	0 PLN	0,00 PLN	0 PLN
Razem rok bieżący	1.242.293,98 PLN	0,00 PLN	1.242.293,98 PLN

2.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W bieżącym roku nie dokonywano odpisów aktualizacyjnych majątku trwałego.

2.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.4 Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Jednostka w roku obrotowym nie zaniechała i w najbliższych 12 miesiącach nie zamierza zaniechać działalności w jakimkolwiek segmencie usług.

2.5 Rozliczenie głównych pozycji różnicujących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego oraz wyjaśnienie sposobu wykazywania zysku w bilansie i rachunku zysku i strat.

Szczegółowe rozliczenie różnic przedstawia załącznik nr 3.

2.6 Dane o kosztach w układzie rodzajowym.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

2.7 Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

Spółka poniosła wydatki na środki trwałe w budowie w kwocie 1.575.638,20 PLN.

2.8 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna planuje poniesienie nakładów na aktywa trwałe w 2013 roku w kwocie ok. 2.000.000,00 PLN

2.9 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Spółka w roku obrotowym nie zrealizowała operacji nadzwyczajnych.

2.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Spółka w związku z pkt.2.9 nie ustala wartości podatku na operacjach nadzwyczajnych.

3.Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

4.1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

4.2 Informacja o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Jednostka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

4.3 Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu w grupach zawodowych.

Spółka zatrudniała w roku obrotowym 3 pracowników (średnioroczne zatrudnienie 3 osoby).

4.4. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub naliczonych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki.

Jednostka nie wypłacała wynagrodzeń członkom zarządu.

4.5 Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających spółki.

4.6 Informacja o wynagrodzeniu biegłego z tytułu badania sprawozdania finansowego.

Spółka zapłaci biegłemu rewidentowi za badanie sprawozdania za 2012 rok kwotę 7.000,00 PLN netto. Innych umów z biegłym Spółka nie zawierała.

5.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie dotyczy.

5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w bilansie i rachunku zysku i strat.

Nie dotyczy.

5.3 Zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwota wyniku finansowego oraz zmiany w kapitale własnym.

Nie dotyczy.

5.4 Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

6.1 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Spółka nie dokonywała wspólnych przedsięwzięć.

6.2 Informacje o transakcjach ze spółkami powiązanymi kapitałowo.

Spółka dokonała sprzedaży usług na rzecz podmiotu dominującego w kwocie 213.808,00 PLN z tytułu umowy najmu pomieszczeń w budynku biurowca.

Spółka nabyła od podmiotu dominującego nieruchomość położoną w Świętochłowicach przy ul. Sądowej za kwotę 300.000,00 PLN.

Ponadto Spółka zakupiła usługi o wartości 135.000,00 PLN związane z budynkiem biurowca zaksięgowane jako środki trwałe w budowie.

Spółka zakupiła od podmiotu dominującego towary lub usługi ujęte na poszczególnych kontach:

402 Materiały i energia – 96.000,00 PLN – głównie koszty opłat za media

403 Usługi obce – 20.000,00 PLN – usługi remontowe

6.3 Wykaz spółek, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów.

Spółka nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach handlowych.

6.4 Dane liczbowe, dotyczące spółek powiązanych kapitałowo z jednostką, jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń.

80% akcji w kapitale Partner-Nieruchomości Spółka S.A. posiada „Partner-Finanse” T. Piec, R. Pawera Spółka Jawna z siedzibą w Świętochłowicach przy ul. Sądowej 7. Spółka nie sporządza rocznego sprawozdania finansowego gdyż nie jest objęta przepisami ustawy o rachunkowości.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe „Partner-Finanse” T. Piec, R. Pawera Spółka Jawna. za lata 2011-2012 kształtują się następująco:

	2011 rok	2012 rok
Przychody netto:	3.860 tys. PLN	1.848 tys. PLN
Wynik finansowy brutto	144 tys. PLN	51 tys. PLN
Wartość netto aktywów trwałych	1.498 tys. PLN	1.396 tys. PLN
Przeciętne roczne zatrudnienie	3,5 osoby	3 osoby

6.5 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym lub najniższym szczeblu grupy kapitałowej.

Nie dotyczy.

7. Informacje o połączeniu, jeżeli sprawozdanie dotyczy okresu, w ciągu którego nastąpiło połączenie.

Nie dotyczy.

8. Informacje dotyczące występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

Nie istnieje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę.

9. Inne informacje niż wymienione powyżej, które mogłyby w istny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

Załącznik nr 1

Stan środków trwałych na 31-12-2012r.

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2012r.
Grunty i prawa wiecz. użytkowania	357 242,87 zł	693 454,70 zł		1 050 697,57 zł
Budynki i lokale	7 131 246,56 zł	1 446 159,70 zł		8 577 406,26 zł
Urządzenia techniczne i maszyny	54 256,00 zł	3 023,80 zł		57 279,80 zł
Pozostałe środki trwałe	245 244,47 zł		85 254,07 zł	159 990,40 zł
RAZEM	7 787 989,90 zł	2 142 638,20 zł	85 254,07 zł	9 845 374,03 zł

Umorzenie /Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2012r.
Grunty i prawa wiecz. użytkowania	5 915,00 zł	8 015,01 zł		13 930,01 zł
Budynki i lokale	270 321,94 zł	199 581,56 zł		469 903,50 zł
Urządzenia techniczne i maszyny	53 936,80 zł	409,91 zł		54 346,71 zł
Pozostałe środki trwałe	147 488,39 zł	97 756,08 zł	85 254,07 zł	159 990,40 zł
RAZEM	477 662,13 zł	305 762,56 zł	85 254,07 zł	698 170,62 zł

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Stan na 31-12-2012r.
Grunty i prawa wiecz. użytkowania	351 327,87 zł	1 036 767,56 zł
Budynki i lokale	6 860 924,62 zł	8 107 502,76 zł
Urządzenia techniczne i maszyny	319,20 zł	2 933,09 zł
Pozostałe środki trwałe	97 756,08 zł	0,00 zł
RAZEM	7 310 327,77 zł	9 147 203,41 zł

Wartość brutto				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2012r.
Koszty zak. prac rozwojowych	0,00 zł			0,00 zł
Wartość firmy	1 247 600,00 zł			1 247 600,00 zł
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00 zł			0,00 zł
RAZEM	1 247 600,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 247 600,00 zł

Umorzenie /Amortyzacja				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2012r.
Koszty zak. prac rozwojowych	0,00 zł			0,00 zł
Wartość firmy	202 735,00 zł	62 380,00 zł		265 115,00 zł
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00 zł			0,00 zł
RAZEM	202 735,00 zł	62 380,00 zł	0,00 zł	265 115,00 zł

Wartość netto		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2012r.	Stan na 31-12-2012r.
Koszty zak. prac rozwojowych	0,00 zł	0,00 zł
Wartość firmy	1 044 865,00 zł	982 485,00 zł
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł
RAZEM	1 044 865,00 zł	982 485,00 zł

Załącznik nr 2

TABELA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW KRÓTKOTERMINOWYCH													
PARTNER NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA													
ROK 2012													
NAZWA		1.01.2012	1.02.2012	1.03.2012	1.04.2012	1.05.2012	1.06.2012	1.07.2012	1.08.2012	1.09.2012	1.10.2012	1.11.2012	1.12.2012
	ZWIĘKSZENIE	39569,96	0					4 174,04					
Podatek od nieruchomości	ODPIS	3 297,50	3 297,50	3 297,50	3 297,50	3 297,50	3 297,50	3 993,17	3 993,17	3 993,17	3 993,17	3 993,17	3 993,15
Świętochłowice, Sądowa 7	RESZTA	36 272,46	32 974,96	29 677,46	26 379,96	23 082,46	19 784,96	19 965,83	15 972,66	11 979,49	7 986,32	3 993,15	0,00
Ubezpieczenie pojazdu - OC	ZWIĘKSZENIE	82,26											
HAKO	ODPIS	30,00	30,00	22,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Polisa nr 8643524	RESZTA	52,26	22,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	ZWIĘKSZENIE	41701	0										
Bytom, Bernardyńska	ODPIS	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 475,00	3 476,00
	RESZTA	38 226,00	34 751,00	31 276,00	27 801,00	24 326,00	20 851,00	17 376,00	13 901,00	10 426,00	6 951,00	3 476,00	0,00
Polisa nr 00003807	ZWIĘKSZENIE	0,00	0,00	1 000,00									
ubezp. OC z tyt. pos. mien	ODPIS			248,43	81,90	84,63	81,90	84,63	84,63	81,90	84,63	81,90	85,45
	RESZTA			751,57	669,67	585,04	503,14	418,51	333,88	251,98	167,35	85,45	0,00
Polisa nr 00004283	ZWIĘKSZENIE			3 000,00									
ub. mienia od zdarzeń los	ODPIS			746,20	246,00	254,20	246,00	254,20	254,20	246,00	254,20	246,00	253,00
	RESZTA			2 253,80	2 007,80	1 753,60	1 507,60	1 253,40	999,20	753,20	499,00	253,00	0,00
Prowizja	ZWIĘKSZENIE	850,68											
	ODPIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RESZTA	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68	850,68
FVZ 29	ZWIĘKSZENIE	10875,00											
czynsz inicjalny	ODPIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umowa 37418/K	RESZTA	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00	10875,00
Opł. za wieczyste użytko.	ZWIĘKSZENIE				5189,46								
gruntu Bytom, Bernardyńska	ODPIS				1729,84	432,46	432,46	432,46	432,46	432,46	432,46	432,46	432,40
PK 4/2012	RESZTA				3459,62	3027,16	2594,70	2162,24	1729,78	1297,32	864,86	432,40	0,00
Podatek od nieruchomości	ZWIĘKSZENIE							9981,00					
Chorzów, Katowicka 28a	ODPIS							5822,25	831,75	831,75	831,75	831,75	831,75
	RESZTA							4158,75	3327,00	2495,25	1663,50	831,75	0,00
ODPIS MIESIĘCZNY		6 802,50	6 802,50	7 789,39	8 830,24	7 543,79	7 532,86	14 061,71	9 071,21	9 060,28	9 071,21	9 060,28	9 071,75
SUMA ODPISÓW		6 802,50	13 605,00	21 394,39	30 224,63	37 768,42	45 301,28	59 362,99	68 434,20	77 494,48	86 565,69	95 625,97	104 697,72
Saldo		86 276,40	79 473,90	75 684,51	72 043,73	64 499,94	56 967,08	57 060,41	47 989,20	38 928,92	29 857,71	20 797,43	11 725,68

TABELA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW DŁUGOTERMINOWYCH													
PARTNER NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA													
ROK 2012													
NAZWA		1.01.2012	1.02.2012	1.03.2012	1.04.2012	1.05.2012	1.06.2012	1.07.2012	1.08.2012	1.09.2012	1.10.2012	1.11.2012	1.12.2012
Prowizja od kredytu	ZWIĘKSZENIE	14 107,11											
	ODPIS	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89	70,89
	RESZTA	14 036,22	13 965,33	13 894,44	13 823,55	13 752,66	13 681,77	13 610,88	13 539,99	13 469,10	13 398,21	13 327,32	13 256,43
FVZ 29	ZWIĘKSZENIE	23 737,90											
Czynsz inicjalny	ODPIS	906,25	906,25	906,25	906,25	906,25	906,25	906,25	906,25	906,25	0,00	0,00	0,00
umowa 37418/K	RESZTA	22 831,65	21 925,40	21 019,15	20 112,90	19 206,65	18 300,40	17 394,15	16 487,90	15 581,65	15 581,65	15 581,65	15 581,65
	ZWIĘKSZENIE												
	ODPIS												
	RESZTA												
ZWIĘKSZENIA		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODPIS MIESIĘCZNY		977,14	977,14	977,14	977,14	977,14	977,14	977,14	977,14	977,14	70,89	70,89	70,89
SUMA ODPISÓW		977,14	1 954,28	2 931,42	3 908,56	4 885,70	5 862,84	6 839,98	7 817,12	8 794,26	8 865,15	8 936,04	9 006,93
Saldo		36 867,87	35 890,73	34 913,59	33 936,45	32 959,31	31 982,17	31 005,03	30 027,89	29 050,75	28 979,86	28 908,97	28 838,08

Załącznik nr 3

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (straty) brutto za rok 2012							
Lp.	Nazwa						Dane za rok bieżący
1.	Zysk (strata) brutto						124 941,17
2.	Przychody wyłączone spod opodatkowania (-)						0,00
3.	Przychody i zyski księgowe nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)						0,00
4.	Przychody księgowe przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)						0,00
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)						0,00
6.	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego (+)						0,00
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych spod opodatkowania (-)						0,00
8.	Koszty i straty księgowe trwale nie stanowiące kosztu uzyskania (+)						152 268,83
9.	Koszty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania (+)						0,00
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-)						0,00
11.	Darowizny uznane podatkowo (-)						0,00
12.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)						0,00
13.	Inne						0,00
14.	Podstawa opodatkowania						277 210,00

3.2. OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA O BADANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ORAZ RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA 2011 DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU

Opinia i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. za rok obrotowy 2012 stanowi załącznik do niniejszego Raportu Roczne.

4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2012

4.1. STAN PRAWNY

Firma	PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Nazwa skrócona	PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA
Siedziba	Świętochłowice, Polska
Adres siedziby	41-605 Świętochłowice, ul. Sądowa 7

4.2. WŁADZE SPÓŁKI

ZARZĄD

na dzień 31 grudnia 2012r.:

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

RADA NADZORCZA

na dzień 31 grudnia 2012 roku:

- Mirosław Pachucki – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tadeusz Bochomulski – Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Maciej Biernat – Członek Rady Nadzorczej
- Adam Gola – Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Klimas – Członek Rady Nadzorczej

4.3. STRUKTURA AKCJONARIATU

W lutym 2012 roku Sąd rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji akcji serii B – 12 mln akcji znajdujących się w obrocie na rynku NewConnect. Akcje serii B stanowią 20% wszystkich akcji Spółki. Akcjonariuszem większościowym, posiadającym 80% akcji Spółki na dzień 31.12.2012r. była spółka Partner-Finanse T. Piec, R. Pawera sp.j. posiadająca 48.000.000 akcji serii A uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Nazwa akcjonariusza	Seria akcji	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Partner-Finanse T. Piec, R. Pawera sp.j.	A	48.000.000	96.000.000	80%	88,9%
POZOSTALI	B	12.000.000	12.000.000	20%	11,1%
SUMA	A,B	60.000.000	108.000.000	100%	100%

4.4. OPIS DZIAŁAŃ ZARZĄDU W 2012 ROKU

Najważniejszym wydarzeniem roku 2012 dla Partner-Nieruchomości SA był debiut Spółki na NewConnect. Dzień 16 lutego 2012 roku był dniem pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect. W tym dniu do obrotu zostało wprowadzonych 12 milionów praw do akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł.

W dniu 6 lutego 2012 roku na mocy postanowienia, Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z 27 stycznia 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym został dokonany wpis podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 4.800.000 zł do kwoty 6.000.000 zł, wynikający z emisji 12.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,1 zł.

Przez cały analizowany rok Zarząd prowadził intensywne poszukiwania nowych atrakcyjnych nieruchomości do zakupu pod wynajem lub odsprzedaż. Prowadził liczne negocjacje. W konsekwencji w czerwcu 2012 roku została podpisana umowa kupna praw wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 8.197m² zlokalizowanej w Świętochłowicach, za kwotę 300 tys. zł.

Zarząd prowadził również dalsze działania zmierzające do zwiększenia przychodów za wynajem będących w posiadaniu Spółki powierzchni biurowych i przemysłowych. W wyniku tych czynności we wrześniu 2012 roku pozyskano nowego dzierżawcę biurowca w Chorzowie. Warunki nowej umowy są dla Emitenta atrakcyjniejsze niż w przypadku poprzedniego dzierżawcy.

W kolejnych latach Zarząd nadal zamierza prowadzić przyjętą strategię rozwoju Spółki. Skoncentrować się na zakupie nowych nieruchomości, a także na zarządzaniu nieruchomościami powierzonymi. Celem Zarządu jest również obniżenie kosztów wynikających ze spłatą zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie niektórych przedsięwzięć inwestycyjnych. Wszystkie te działania powinny dać wymierny efekt w postaci zwiększenia wartości Spółki oraz wzrostu zysku na koniec 2013 roku.

4.5. CZYNNIKI RYZYKA

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z NIEDOSTOSOWANIEM SIĘ DO WYMOGÓW RYNKU**

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym. Prowadząc działalność na tym rynku należy trafnie sparametryzować preferencje konsumentów. Administrując danym budynkiem obiektem należy na przykład tak dostosować jego standard, aby zapewnione było dostateczne zainteresowanie potencjalnych klientów (najemców). Z kolei przy zakupach nieruchomości należy zwracać uwagę na lokalizację oraz powierzchnię. Ewentualne niedostosowanie się do wymogów rynku może ograniczyć popyt na powierzchnię przeznaczoną do wynajęcia, a w przypadku nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż może ograniczyć lub uniemożliwić przez dłuższy czas ich zbycie.

- **RYZYSKO 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.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z NADPODĄŻĄ POWIERZCHNI BIUROWYCH, NIEPOZYSKANIEM NAJEMCÓW LUB SPADKIEM CEN**

Istnieje ryzyko, że stopień wykorzystania tej powierzchni (popyt na powierzchnię) będzie niedostateczny lub ceny wynajmu za metr znacząco spadną. Sytuacje takie mogą mieć miejsce szczególnie w przypadku osłabienia ogólnej koniunktury gospodarczej lub w przypadku powstania konkurencyjnych obiektów w okolicy. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową emitenta.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ CELÓW STRATEGICZNYCH**

Strategia Spółki zakłada efektywne administrowanie posiadanymi nieruchomościami, zakup i sprzedaż nieruchomości powindykacyjnych oraz przejmowanie nieruchomości w drodze emisji kierowanej. Realizacja założeń strategii Spółki uzależniona jest zatem między innymi od zdolności poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości oraz uzyskania środków finansowych na ich zakup (z wyłączeniem sytuacji, gdy przejęcie odbywa się w drodze emisji kierowanej). W przypadku nie znalezienia atrakcyjnych lokalizacji

lub nie pozyskania środków finansowych na zakupy nieruchomości Spółka może nie zrealizować wszystkich planów inwestycyjnych, co może mieć wpływ na działalność i sytuację majątkowo-finansową.

- **RYZYSKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY**

W działalność operacyjną Spółki zaangażowany jest bezpośrednio Zarząd oraz osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę. Niektóre etapy procesów biznesowych realizowanych przez Spółkę wymagają zaangażowania niezależnych podmiotów zewnętrznych, np. rzeczoznawcy majątkowego, notariusza, ekip remontowo-budowlanych, itp. 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.

- **RYZYSKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA**

W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod wynajem ryzyko to może się zmaterializować w przypadku zbyt małej liczby najemców i zbyt niskich cen, wówczas suma wpływów może być niższa niż koszty utrzymania i ewentualnej modernizacji oraz koszty obsługi kredytów. W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż – w sytuacji gdy przez dłuższy czas nie będzie można znaleźć nabywcy, a będzie istniała konieczność spłaty zobowiązań finansowych (np. spłata kredytu) oraz ponoszenia kosztów na utrzymanie nieruchomości również mogą pojawić się problemy z utrzymaniem płynności finansowej.

- **RYZYSKO 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.

- **RYZYSKO 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.

- **RYZYSKO KONKURENCJI**

Branża nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się dosyć wysokim stopniem konkurencji. Jest też silnie uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej. Budowane są nowe obiekty o coraz wyższym standardzie i w coraz lepszych lokalizacjach.

- **RYZYSKO 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).

- **RYZYKO 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.

- **RYZYKO 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.

5. INFORMACJĘ NA TEMAT ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI WYNAGRODZEŃ WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zarówno członkowie Zarządu jak i Rady Nadzorczej nie pobierają wynagrodzenia z tytułu pełnionych funkcji ww. organach Spółki.

6. INFORMACJĘ NA TEMAT WYNAGRODZENIA AUTORYZOWANEGO DORADCY OTRZYMYWANEGO OD EMITENTA Z TYTUŁU ŚWIADCZENIA WOBEC EMITENTA USŁUG W KAŻDYM ZAKRESIE

W 2012 roku łączne wynagrodzenie dla Autoryzowanego Doradcy z tytułu prac związanych z wprowadzeniem Spółki do Alternatywnego Systemu Obrotu wyniosło 32.000,00 zł netto.

7. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANYCH PRZEZ PARTNER-NIERUCHOMOŚCI ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Informacja w sprawie przestrzegania zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008r. (z późn. zm. w tym Uchwała Nr 293/2010 Zarządu giełdy z dnia 31 marca 2010r.) pl. „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect” przekazana zgodnie z § 5 pkt 6.3. Załącznika Nr 3 do regulaminu ASO.

LP.	ZASADA DOBRYCH PRAKTYK OBOWIĄZUJĄCA NA NEWCONNECT	STOSOWANIE ZASADY W SPÓŁCE
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK
KOMENTARZ: Spółka realizuje powyższą zasadę Dobrych Praktyk z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. W związku z faktem, iż koszty związane z transmisją i rejestracją przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej są niewspółmierne do potencjalnych korzyści takiego działania dlatego transmitowanie internetowe obrad WZA jest mało przydatne i Partner-Nieruchomości SA nie planuje w najbliższym czasie wprowadzić zasady transmitowania, rejestracji i upubliczniania obrad walnego zgromadzenia.		
2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK
3.1	podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK
3.2	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK
3.3	opis rynku, na którym działa emitent wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK
3.4	życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK
KOMENTARZ: Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej życiorysy zawodowe członków Zarządu.		
3.5	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK
3.6	dokumenty korporacyjne spółki,	TAK
3.7	zarys planów strategicznych spółki,	TAK
3.8	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	NIE DOTYCZY
KOMENTARZ: Spółka nie publikuje prognoz.		
3.9	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK
3.10	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK

3.11	(skreślony)	-
3.12	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK
3.13	kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK
3.14	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK
3.15	(skreślony)	-
3.16	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK
3.17	informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK
3.18	informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK
3.19	informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK
3.20	informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK
3.21	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK
3.22	(skreślony)	-
Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.		
4	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK
5	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.gpwinfostrefa.pl .	NIE
KOMENTARZ: Spółka uważa, iż zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez prowadzenie działu "Relacje inwestorskie" na stronie www.partnernieruchomosci.com.pl		
6	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego	TAK

	wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	
7	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcę.	TAK
9	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:	-
9.1	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	TAK
9.2	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcę otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	TAK
10	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcę, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE
KOMENTARZ: Spółka na bieżąco kontaktuje się z zainteresowanymi stronami, publikuje raporty i aktualności. W ocenie Spółki nie ma potrzeby organizowania odrębnych spotkań. Jeżeli pojawi się potrzeba zorganizowania publicznie dostępnego spotkania zostanie ono zorganizowane.		
12	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK
13	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitent od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 §3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 §3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK
14	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK

15	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK
16	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: - informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, - zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.	NIE
KOMENTARZ: W chwili obecnej zasada publikacji raportów miesięcznych nie jest stosowana przez Emitenta. Partner-Nieruchomości prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, na stronie internetowej Spółki umieszczone są wszystkie opublikowane raporty bieżące i okresowe, harmonogram publikacji raportów okresowych oraz harmonogram planów strategicznych Spółki. Specyfika działalności Emitenta (w tym kilkumiesięczne okresy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości) sprawia, że okresy kwartalne są najkrótszym okresem, z którego Emitent może przedstawić widoczne rezultaty podjętych działań.		
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego z Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informacje wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
17	(skreślony)	-

8. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI

8.1. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012

Zarząd PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA („Emitent”) oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Prezes Zarządu


Partner
nieruchomości
Prezes Zarządu
Rafał Pawera

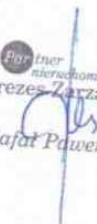
Wiceprezes Zarządu


Partner
nieruchomości
Wiceprezes Zarządu
mgr Tomasz Piec

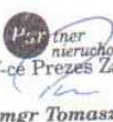
8.2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU PRAWNIONEGO DO ZBADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012

Zarząd PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA („Emitent”) oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, tj. Pan Teodor Jonda Nr w KIBR 654 zamieszkały w Rudzie Śląskiej przy ul. Piechy 8/4 dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23 listopada 2012 roku oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu


Partner
nieruchomości
Prezes Zarządu
Rafał Pawera

Wiceprezes Zarządu


Partner
nieruchomości
Wiceprezes Zarządu
mgr Tomasz Piec