

Raport kwartalny PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA III kwartał 2013r.

(dane za okres 01.07.2013r. do 30.09.2013r.)

ŚWIĘTOCHŁOWICE, 14 listopada 2013r.

RAPORT ZAWIERA:

1. **PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE**
2. **KWARTELNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI**
3. **INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**
4. **CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZEMAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI**
5. **KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY STANU REALIZACJI PUBLIKOWANYCH PROGNOZ**
6. **OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAM ICH REALIZACJI**
7. **AKTYWNOŚCI EMITENTA W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, INICJATYWY NASTAWIONE NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE**
8. **OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI**
9. **INFORMACJĘ O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU**
10. **INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY**

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma	PARTNER – NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Nazwa skrócona	PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA
Adres siedziby	41-605 Świętochłowice; ul. Sądowa 7
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Telefon	32/ 771 61 01-03
Fax	32/ 771 61 07
Strona internetowa	www.partnernieruchomosci.com.pl
NIP	6272655014
REGON	241002200
KRS	0000392767
Zarząd	Rafał Pawera – Prezes Zarządu Tomasz Piec – Wiceprezes Zarządu

2. KWARTELNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI

a. BILANS

AKTYWA	WEDŁUG STANU NA DZIEŃ	
	IIIQ2013	IIIQ2012
A. AKTYWA TRWAŁE	10 543 046,81	9 876 537,20
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	935 700,00	998 080,00
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	9 579 146,74	8 849 406,45
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	28 200,07	29 050,75
B. AKTYWA OBROTOWE	2 919 804,89	1 974 567,71
I. ZAPASY	795 874,00	700 874,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 995 124,17	625 008,85
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	91 411,01	609 755,94
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	37 395,71	38 928,92
AKTYWA RAZEM	13 462 851,70	11 851 104,91
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	6 802 511,56	6 686 616,03
I. KAPITAŁ PODSTAWOWY	6 000 000,00	6 000 000,00
II. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00
III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	274 380,40	12 026,76
V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	480 000,00	480 000,00
VII. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-5 208,06	190 082,47
VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	53 339,22	4 506,80
IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 660 340,14	5 164 488,88
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 617 945,25	4 210 000,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 042 394,89	954 488,88
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	13 462 851,70	11 851 104,91

ŹRÓDŁO: EMITENT

b. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NARASTAJĄCO ZA OKRES		IIIQ2013	IIIQ2012
	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012		
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z N	940 127,03	838 069,25	278 068,09	273 782,63
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	534 693,47	529 496,25	151 696,68	155 302,59
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	405 433,56	308 573,00	126 371,41	118 480,04
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	100 396,67	37 387,22	0,00	19 804,53
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	46 883,15	46 823,24	15 630,41	15 604,85
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	458 947,08	299 136,98	110 741,00	122 679,72
G. PRZYCHODY FINANSOWE	146,19	0,00	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	370 969,05	265 602,18	122 067,69	100 686,12
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	88 124,22	33 534,80	-11 326,69	21 993,60
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO	88 124,22	33 534,80	-11 326,69	21 993,60
L. PODATEK DOCHODOWY	34 785,00	29 028,00	4 062,00	9 399,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK NETTO	53 339,22	4 506,80	-15 388,69	12 594,60

ŹRÓDŁO: EMITENT

c. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NARASTAJĄCO ZA OKRES		IIIQ2013	IIIQ2012
	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012		
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. ZYSK (STRATA) NETTO	53 339,22	4 506,80	-15 388,69	12 594,60
II. KOREKTY RAZEM	-804 869,29	1 288 921,25	216 474,59	78 080,04
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-751 530,07	1 293 428,05	201 085,90	90 674,64
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. WPŁYWY	1 630 000,00	120 000,00	0,00	50 000,00
II. WYDATKI	2 139 052,00	1 790 308,20	115 000,00	85 000,00
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	-509 052,00	-1 670 308,20	-115 000,00	-35 000,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. WPŁYWY	1 908 249,77	1 397 786,49	124 926,80	197 786,49
II. WYDATKI	569 863,80	454 364,17	179 031,90	180 273,45
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	1 338 385,97	943 422,32	-54 105,10	17 513,04
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM	77 803,90	566 542,17	31 980,80	73 187,68
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH				
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	13 607,11	43 213,77	0,00	0,00
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	91 411,01	609 755,94	31 980,80	73 187,68

ŹRÓDŁO: EMITENT

d. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012
I. KAPITAŁ WŁASNY NA POZĄTEK OKRESU	6 754 380,40	6 682 109,23
I.a. KAPITAŁ WŁASNY NA POZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH	6 754 380,40	6 682 109,23
1. KAPITAŁ PODSTAWOWY NA POZĄTEK OKRESU	6 000 000,00	4 800 000,00
2. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00
3. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00
4. KAPITAŁ ZAPASOWY NA POZĄTEK OKRESU	202 109,23	12 026,76
5. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY NA POZĄTEK OKRESU - ZMIANY PRZYJĘTYCH ZASAD	0,00	0,00
6. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE NA POZĄTEK OKRESU	480 000,00	1 680 000,00
7. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH NA POZĄTEK OKRESU	0,00	0,00
8. WYNIK NETTO	53 339,22	72 271,17
II. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU	6 802 511,56	6 754 380,40
III. KAPITAŁ WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)	6 802 511,56	6 754 380,40

ŹRÓDŁO: EMITENT

3. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie zmieniała w roku obrotowym stosowanych zasad rachunkowości opisywanych w rocznym sprawozdaniu finansowym.

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

W okresie poddanym analizie Spółka prowadziła negocjacje dotyczące podpisania umowy na zarządzanie i administrowanie biurowcem, które zostały zakończone w pierwszych dniach października, o czym Spółka informowała w stosownym raporcie bieżącym. Ponadto Spółka przeprowadziła remont nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej, co miało wpływ na osiągnięty w III kwartale wynik finansowy.

5. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY STANU REALIZACJI PUBLIKOWANYCH PROGNOZ

Nie dotyczy. Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

6. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAM ICH REALIZACJI

Nie dotyczy – Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt 13a) Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

7. AKTYWNOŚCI EMITENTA W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, INICJATYWY NASTAWIONE NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE

W III kwartale br. zostały przygotowane i skierowane do potencjalnych kontrahentów oferty dotyczące zarządzania i administrowania biurowcami. Zarząd Spółki w tym zakresie działania dostrzega spory potencjał i szansę na rozwój Spółki.

Ponadto w biurowcu będącym własnością Spółki została zainstalowana i uruchomiona sieć światłowodowa, co znacznie ułatwiło i przyspieszyło możliwość korzystania z Internetu przez najemców biur.

8. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent nie posiada spółek zależnych i nie tworzy Grupy Kapitałowej.

9. INFORMACJĘ O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

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%

ŹRÓDŁO: EMITENT

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

Spółka w III kwartale nie zwiększyła zatrudnienia i na dzień raportowania wynosi ono 3 osoby (etaty) oraz dwuosobowy zarząd, który nie jest zatrudniony w spółce na podstawie umowy o pracę. Do końca 2013 spółka planuje zwiększyć zatrudnienie o 1-2 osoby.