

Raport kwartalny PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA IV kwartał 2013r.

(dane za okres 01.10.2013r. do 31.12.2013r.)

ŚWIĘTOCHŁOWICE, 14 luty 2014r.

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	
	IVQ2013	IVQ2012
A. AKTYWA TRWAŁE	10 787 639,91	10 158 526,49
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	920 105,00	982 485,00
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	9 839 547,51	9 147 203,41
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	27 987,40	28 838,08
B. AKTYWA OBROTOWE	2 904 583,95	1 573 408,33
I. ZAPASY	795 874,00	720 874,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 023 770,68	827 201,54
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	73 213,59	13 607,11
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	11 725,68	11 725,68
AKTYWA RAZEM	13 692 223,86	11 731 934,82
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	6 872 577,13	6 754 380,40
I. KAPITAŁ PODSTAWOWY	6 000 000,00	6 000 000,00
II. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00
III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	274 380,40	202 109,23
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	0,00
VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	123 404,79	72 271,17
IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 819 646,73	4 977 554,42
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 555 640,45	4 130 200,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 264 006,28	847 354,42
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	13 692 223,86	11 731 934,82

ŹRÓDŁO: EMITENT

b. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-31.12.2013	01.01.-31.12.2012	IVQ2013	IVQ2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z N	1 235 409,74	1 242 293,98	295 282,71	404 224,73
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	715 056,64	709 416,57	180 363,17	179 920,32
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	520 353,10	532 877,41	114 919,54	224 304,41
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	100 396,94	37 388,46	0,27	1,24
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	62 513,82	62 462,71	15 630,67	15 639,47
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	558 236,22	507 803,16	99 289,14	208 666,18
G. PRZYCHODY FINANSOWE	90 146,19	0,00	90 000,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	489 743,62	382 861,99	118 774,57	117 259,81
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	158 638,79	124 941,17	70 514,57	124 303,16
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00	0,00	-33 534,80
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO	158 638,79	124 941,17	70 514,57	91 406,37
L. PODATEK DOCHODOWY	35 234,00	52 670,00	449,00	23 642,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK NETTO	123 404,79	72 271,17	70 065,57	67 764,37

ŹRÓDŁO: EMITENT

c. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NARASTAJĄCO ZA OKRES			
	01.01.-31.12.2013	01.01.-31.12.2012	IVQ2013	IVQ2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. ZYSK (STRATA) NETTO	123 404,79	72 271,17	70 065,57	67 764,37
II. KOREKTY RAZEM	-390 878,64	1 181 383,87	413 990,65	-107 537,38
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-267 473,85	1 253 655,04	484 056,22	-39 773,01
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. WPŁYWY	1 630 000,00	120 000,00	0,00	0,00
II. WYDATKI	2 459 052,00	2 142 638,20	320 000,00	352 330,00
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	-829 052,00	-2 022 638,20	-320 000,00	-352 330,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. WPŁYWY	1 907 075,50	1 391 438,49	-1 174,27	-6 348,00
II. WYDATKI	750 943,17	652 061,99	181 079,37	197 697,82
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	1 156 132,33	739 376,50	-182 253,64	-204 045,82
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM	59 606,48	-29 606,66	-18 197,42	-596 148,83
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	73 213,59	13 607,11	-18 197,42	-596 148,83

ŹRÓDŁO: EMITENT

d. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	NARASTAJĄCO ZA OKRES	
	01.01.-31.12.2013	01.01.-31.12.2012
I. KAPITAŁ WŁASNY NA POCZĄTKU OKRESU	6 754 380,40	6 682 109,23
I.a. KAPITAŁ WŁASNY NA POCZĄTKU OKRESU PO KOREKTACH	6 754 380,40	6 682 109,23
1. KAPITAŁ PODSTAWOWY NA POCZĄTKU OKRESU	6 000 000,00	4 800 000,00
2. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY NA POCZĄTKU OKRESU	0,00	0,00
3. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE NA POCZĄTKU OKRESU	0,00	0,00
4. KAPITAŁ ZAPASOWY NA POCZĄTKU OKRESU	202 109,23	12 026,76
5. KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY NA POCZĄTKU OKRESU - ZMIANY PRZYJĘTYCH ZASAD	0,00	0,00
6. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE NA POCZĄTKU OKRESU	480 000,00	1 680 000,00
7. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH NA POCZĄTKU OKRESU	0,00	0,00
8. WYNIK NETTO	123 404,79	72 271,17
II. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU	6 872 577,13	6 754 380,40
III. KAPITAŁ WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)	6 872 577,13	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 CHARAKTERZE MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

Do najistotniejszych dokonań, które miały miejsce w analizowanym okresie zaliczyć należy fakt podpisania „Umowy o Zarządzanie” budynkiem biurowym zlokalizowanym w Chorzowie. Emitent przez okres 15 lat będzie pełnił funkcję zarządcy ww. biurowcem i z tego tytułu będzie pobierał procentowe wynagrodzenie wynikające z wysokości przychodów z najmu. Szacowana wielkość przychodów z tytułu najmu to ok. 160 tys. zł rocznie, z czego właściciel nieruchomości będzie spłacał kredyt w wysokości 900 tys. zł, zaciągnięty na remont ww. biurowca.

Ponadto w grudniu 2013r. Emitent podpisał aneksy do umów kredytowych obniżające oprocentowanie udzielonego przez bank finansowania. W wyniku negocjacji zmianie ulegnie oprocentowanie kredytów z 7,5% na 6,6%. Wysokość oprocentowania oparta jest o stawkę WIBOR1M oraz marżę banku. Według obliczeń zarządu spółki, zmiana oprocentowania pozwoli wypracować spółce lepsze wyniki finansowe w 2014r. o około 60.000,00 zł.

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

Działania emitenta podejmowane w analizowanym kwartale skierowane były na poprawę warunków i podwyższenie standardu w posiadanych na własność i w zarząd nieruchomości. Firma przeprowadziła roboty modernizacyjne na nieruchomościach o wartości ok. 0,4 mln zł. Główny front prac modernizacyjnych dotyczył hali produkcyjnej zlokalizowanej w Bytomiu oraz biurowca zlokalizowanego w Świętochłowicach.

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 IV kwartale zwiększyła zatrudnienia i na dzień raportowania wynosi ono 4 osoby (etaty) oraz dwuosobowy zarząd, który nie jest zatrudniony w spółce na podstawie umowy o pracę.