

Raport kwartalny PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SA I kwartał 2014r.

(dane za okres 01.01.2014r. do 31.03.2014r.)

ŚWIĘTOCHŁOWICE, 15 maja 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	
	IQ2014	IQ2013
A. AKTYWA TRWAŁE	10 860 232,99	10 577 902,28
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	904 510,00	966 890,00
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	9 927 948,26	9 582 386,87
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	27 774,73	28 625,41
B. AKTYWA OBROTOWE	2 793 749,42	2 798 153,92
I. ZAPASY	595 874,00	495 874,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 898 528,55	2 170 528,34
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	210 917,69	38 637,30
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	88 429,18	93 114,28
AKTYWA RAZEM	13 653 982,41	13 376 056,20
PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	6 876 318,09	6 844 829,26
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	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	118 733,73	69 153,11
VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	3 203,96	93 566,92
IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 777 664,32	6 531 226,94
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	5 491 015,12	5 655 400,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 286 649,20	875 826,94
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	13 653 982,41	13 376 056,20

ŹRÓDŁO: EMITENT

b. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NI	286 444,74	328 100,13
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	217 921,02	174 292,46
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	68 523,72	153 807,67
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,48	100 396,67
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	15 639,19	15 630,77
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	52 885,01	238 573,57
G. PRZYCHODY FINANSOWE	55 000,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	104 256,05	114 283,65
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	3 628,96	124 289,92
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO	3 628,96	124 289,92
L. PODATEK DOCHODOWY	425,00	30 723,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00
N. ZYSK NETTO	3 203,96	93 566,92

ŹRÓDŁO: EMITENT

c. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. ZYSK (STRATA) NETTO	3 203,96	123 941,79
II. KOREKTY RAZEM	453 119,05	-391 415,64
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	456 323,01	-267 473,85
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. WPŁYWY	0,00	1 630 000,00
II. WYDATKI	150 000,00	2 459 052,00
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	-150 000,00	-829 052,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. WPŁYWY	262,47	1 907 075,50
II. WYDATKI	168 881,38	750 943,17
III. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	-168 618,91	1 156 132,33
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM	137 704,10	59 606,48
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	73 213,59	13 607,11
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	210 917,69	73 213,59

ŹRÓDŁO: EMITENT

d. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
I. KAPITAŁ WŁASNY NA POCZĄTKU OKRESU	6 873 114,13	6 754 380,40
I.a. KAPITAŁ WŁASNY NA POCZĄTKU OKRESU PO KOREKTACH	6 873 114,13	6 754 380,40
1. KAPITAŁ PODSTAWOWY NA POCZĄTKU OKRESU	6 000 000,00	6 000 000,00
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	274 380,40	202 109,23
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	480 000,00
7. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH NA POCZĄTKU OKRESU	0,00	0,00
8. WYNIK NETTO	3 203,96	123 941,79
II. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU	6 876 318,09	6 873 114,13
III. KAPITAŁ WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)	6 876 318,09	6 873 114,13

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

W pierwszym kwartale 2014 roku Zarząd spółki prowadził negocjacje dotyczące zakupu dwóch nieruchomości. Jedną z nich to grunt inwestycyjny położony w Bytomiu o powierzchni ok. 2 ha. Drugą to halę produkcyjną o powierzchni ok. 900 m² położonej na gruncie o powierzchni ok. 2.000 m² zlokalizowaną w Będzinie.

W związku z faktem, iż obecny właściciel nieruchomości gruntowej w Bytomiu stawiał bardzo niekorzystne dla Emitenta warunki transakcji, Zarząd nie widząc możliwości dojścia do porozumienia zrezygnował z kontynuacji negocjacji.

W przypadku hali produkcyjnej w Będzinie udało się ustalić wstępne warunki transakcji. Obecnie Zarząd analizuje warunki kredytowe banków w celu zapewnienia finansowania części transakcji.

Toczą się również rozmowy na temat sprzedaży jednej z nieruchomości będącej własnością spółki - hala produkcyjno-magazynowa w Bytomiu). Na obecnym etapie negocjacji ustalane są warunki finansowe planowanej sprzedaży. Jeżeli negocjacje zakończą się sprzedażą Zarząd niezwłocznie opublikuje stosowny raport.

Oprócz negocjacji przedmiotem starań Zarządu spółki w pierwszym kwartale 2014r. przeprowadził prace modernizacyjne w nieruchomościach będących własnością emitenta – ok. 130 tys. zł wydano na remont i modernizację pomieszczeń biurowych położonych przy hali produkcyjno-magazynowej w Bytomiu. Ponadto ok. 55 tys. zł przeznaczono na remont i zakończenie montażu instalacji oddymiającej w ciągach komunikacyjnych w budynku biurowym zlokalizowanym w Świętochłowicach.

Prace remontowo-modernizacyjne zwiększyły wartość nieruchomości, zwiększyły bezpieczeństwo ludzi pracujących oraz przebywających w nieruchomościach

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 – szczegóły opisano w punkcie 4 niniejszego raportu.

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

Na dzień raportowania liczba osób zatrudnionych w spółce wynosi 4 (etaty) oraz dwuosobowy zarząd, który nie jest zatrudniony w spółce na podstawie umowy o pracę.