

CLEAN&CARBON ENERGY SA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES 01.04.2011-31.03.2012**

CZĘŚĆ I

I. Informacje o podstawowych produktach, towarach i usługach

Clean&Carbon Energy S.A. prowadzi działalność w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, jak również zajmuje się wynajmem posiadanych nieruchomości znajdujących się w Szczecinie, Gorzowie Wielkopolskim, Stargardzie Szczecińskim oraz Cecenowie.

Spółka Clean&Carbon Energy S.A. stała się właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości (budynków i gruntów) położonych w Szczecinie, Gorzowie Wielkopolskim, Stargardzie Szczecińskim oraz Cecenowie, które to nieruchomości zostały wniesione w zamian za wkład niepieniężny od Spółki Texass Ranch Company – Wizja P.S. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna na mocy umowy o objęciu akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki i umowy zobowiązującej do przeniesienia nieruchomości z dnia 28 września 2010 roku. Łączna wartość wniesionych aportów wynosi 442 615 000 PLN.

Spółka na obecnym etapie skupia się w przeważającej części na zarządzaniu i potencjalnym wykorzystaniu nieruchomości aportowych. Na części z wymienionych nieruchomości przy udziale wyspecjalizowanych firm przygotowywane są projekty dotyczące zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Spółka jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym następujących nieruchomości:

L.p.	Położenie i oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia gruntów [ha]	forma posiadania
1.	Cecenowo, gm. Główny, pow. słupski nieruchomość gruntowa KW nr SL1L/00053654/4	804,6801	własność
2.	Gorzów Wlkp. ul. Szczecińska 25 nieruchomość gruntowa zabudowana KW nr GW1G/00075667/3	1,8998	użytkowanie wieczyste
3.	Gorzów Wlkp. ul. Szczecińska 25, obręb ewid. Chrościk nieruchomość gruntowa zabudowana KW nr GW1G/00075956/6	9,8138	użytkowanie wieczyste
4.	Szczecin ul. Cukrowa 10d i 10g, obręb ewidencyjny Pogodno 126 nieruchomość gruntowa zabudowana KW nr SZ1S/00082248/0	3,5274	użytkowanie wieczyste
5.	Szczecin ul. Cukrowa 10c, obręb ewidencyjny Pogodno 126 nieruchomość gruntowa zabudowana KW nr SZ1S/00103656/7	1,1889	użytkowanie wieczyste
6.	Szczecin ul. Cukrowa 8c, obręb ewidencyjny Pogodno 126 nieruchomość gruntowa KW nr SZ1S/00179014/8	1,0862	użytkowanie wieczyste

7. Szczecin ul. Krakowska 61f, obręb ewidencji Pogodno 126 nieruchomość gruntowa zabudowana KW nr SZ1S/00120227/6	2,8296	użytkowanie wieczyste
8. Szczecin ul. Krakowska 61d obręb ewidencyjny Pogodno 126 nieruchomość gruntowa z zabudową KW nr SZ1S/00120351/4	0,9157	użytkowanie wieczyste
9. Skalin, gm. Stargard Szczeciński, powiat stargardzki, woj. zachodniopomorskie, nieruchomość gruntowa KW nr SZ1T/00117561/6	41,8900	własność
10 Skalin, gm. Stargard Szczeciński, powiat stargardzki, woj. zachodniopomorskie, nieruchomość gruntowa KW nr SZ1T/00117558/2	85,8400	własność
11 Skalin, gm. Stargard Szczeciński, powiat stargardzki, woj. zachodniopomorskie, nieruchomość gruntowa KW nr SZ1T/00117560/9	24,2600	własność
12 Stargard Szczeciński (dawne tereny lotniska „Kluczewo”) obręb 23 - Stargard Szczec. Nieruchomość gruntowa KW nr SZ1T/00062883/8	62,987	własność

Informacje o nieruchomościach Spółki

1. Nieruchomość w Cecenowie

Spółka jest właścicielem nieruchomości w Cecenowie (gmina Główny, powiat słupski) o powierzchni 804,68 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1L/00053654/4. Jest to nieruchomość gruntowa, złożona z 27 działek o różnej powierzchni - od 0,36 do 139,13 ha, niezabudowana, obejmująca użytki rolne i leśnie. Na obszarze 9 działek o łącznej powierzchni 410,52 ha stwierdzono występowanie złoża torfu.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 325.000.000 akcji serii O.

2. Nieruchomość w Gorzowie Wielkopolskim ul. Szczecińska 25 (o powierzchni 1,90 ha)

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 1,8998 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1G/00075667/3. Nieruchomość położona jest przy ul. Szczecińskiej 25, w osiedlu Chróścik, Odległość od centrum miasta wynosi około 7 km. W pobliżu przebiega droga ekspresowa S3 Szczecin-Zielona Góra, której węzeł Gorzów-Północ leży w odległości niespełna 500 m od nieruchomości, Chróścik to dzielnica Gorzowa Wielkopolskiego położona w zachodniej części miasta, włączona w granice administracyjne miasta w 1977 roku.. Nieruchomość leży w kwartale ulic Szczecińskiej, Złotego Smoka i Mosiężnej, otoczona terenami

podstrefy „Gorzów Wlkp.” należącej do „Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej”. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenie o przeznaczeniu na działalność produkcyjną, składy, magazyny, hurtownie, usługi komercyjne, transportowe i zakłady drobnej wytwórczości. Nieruchomość tworzą następujące działki gruntowe z obrębu 7 Chróścik:

- dz. nr 262/44 o pow. 3.955 m² zabudowana budynkiem 10-kondygnacyjnym,
- dz. nr 262/45 o pow. 9.179 m² zabudowana budynkiem 2-kondygnacyjnym,
- dz. nr 262/46 o pow. 933 m² z terenem utwardzonym,
- dz. nr 262/47 o pow. 4.931 m² z terenem utwardzonym.

Uzbrojenie: energia elektryczna, kanalizacja, wodociąg, sieć teletechniczna.
Zabudowa:

- budynek biurowy 10-kondygnacyjny z 2 kondygnacjami piwnic, konstrukcja szkieletowa stalowa z trzonem żelbetowym. Rok budowy 1992. Pow. zabudowy 1.130,0 m², pow. użytkowa 5.747,4 m², kubatura 32.169 m³,
- budynek przychodni 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, technologia mieszana, Budynek w stanie surowym, zamkniętym, wykończony w 25%. Rok budowy 1992. Pow. zabudowy 1.121,0 m², pow. użytkowa 1.526,2 m², kubatura 8.800 m³

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 26.800.000 akcji serii N.

3. Nieruchomość w Gorzowie Wielkopolskim ul. Szczecińska 25 (o powierzchni 9,81 ha)

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 9,8138 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1G/00075956/6. Nieruchomość położona jest przy ul. Szczecińskiej 25, czyli w tej samej lokalizacji, co nieruchomość opisana w pkt. 2 powyżej.

Nieruchomość tworzą działki gruntowe nr 262/70 i nr 262/71 z obrębu 7 Chróścik.

Zabudowa:

- zespół hal produkcyjnych w zabudowie zespolonej z budynkiem socjalnym, pow. zabudowy 58.289,7 m², pow. użytkowa 57.204,0 m², kubatura 676.557 m³.
- zaplecze socjalne budynek trzykondygnacyjny, pow. zabudowy 5.218,0 m², pow. użytkowa 11.314,0 m², kubatura 49.599 m³.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 121.507.800 akcji serii N.

4. Nieruchomość w Szczecinie ul. Cukrowa 10d i 10g

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 3,5274 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00082248/0. Nieruchomość położona jest przy ul. Cukrowej 10d i 10g, w osiedlu Gumieńce, w strefie pośredniej miasta.

Gumieńce to południowo-zachodnia część Szczecina, znajdująca się blisko przejść granicznych do Niemiec w Kołbaskowie i Lubieszynie. Przez Gumieńce przechodzą ważne trasy komunikacyjne - droga krajowa nr 13 w ciągu ulic Mieszka I i Południowej, prowadzącą do przejść granicznych w Kołbaskowie i Rosówku oraz droga krajowa nr 10 w ciągu ul. Ku Słońcu w kierunku przejścia granicznego w Lubieszynie. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina obszar, na którym położona jest nieruchomość jest określony jako teren produkcyjno-usługowy o funkcjach z zakresu: działalność produkcyjna, składowo-magazynowa, rzemiosło, usługi handlu, obsługa firm i klientów.

Nieruchomość złożona jest z następujących działek z obrębu ewidencyjnego Pogodno 126:

- działka nr 101/1 o pow. 364 m² niezabudowana,
- działka nr 101/2 o pow. 27.890 m² zabudowana halą produkcyjną 8-nawową,
- działka nr 8/46 o pow. 7.020 m² zabudowana halą produkcyjną 1-nawową z łącznikiem.

Zabudowa:

- hala produkcyjna 8-nawowa - budynek jednokondygnacyjny, pow. zabudowy 16.547,0 m², pow. użytkowa 16.128,0 m², kubatura 197.319 m³,
- hala produkcyjna 1-nawowa z łącznikiem - budynek jednokondygnacyjny, pow. zabudowy 7.020,0 m², pow. użytkowa 7.020,0 m², kubatura 85.845 m³,
- hale 8-nawowa i 1-nawowa z łącznikiem stanowią zwarty kompleks o łącznej pow. użytkowej ogółem 23.148,0 m².

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 76.462.000 akcji serii M.

5. Nieruchomość w Szczecinie ul. Cukrowa 10c. Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 1,1889 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00103656/7.

Nieruchomość położona jest przy ul. Cukrowej 10c w osiedlu Gumieńce. Nieruchomość obejmuje działkę nr 8/59 z obrębu ewidencyjnego Pogodno 126 o pow. 11.889 m² zabudowaną halą produkcyjną z łącznikiem.

Zabudowę stanowi hala produkcyjna 2-nawowa z łącznikiem, budynek jednokondygnacyjny, pow. zabudowy 9.032,0 m², pow. użytkowa 8.662,0 m², kubatura 108.384 m³.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 31.224.000 akcji serii M.

6. Nieruchomość w Szczecinie ul. Cukrowa 8c

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1,0862 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00179014/8. Nieruchomość położona jest przy ul. Cukrowej 8c w osiedlu Gumieńce. Nieruchomość obejmuje niezabudowaną działkę nr 8/60 z obrębu ewidencyjnego Pogodno 126 o pow. 10.862 m². Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 8.696.000 akcji serii M.

7. Nieruchomość w Szczecinie ul. Krakowska 61f

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 2,8296 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00120227/6. Nieruchomość położona jest przy ul. Krakowskiej 61f w osiedlu Gumieńce. Nieruchomość obejmuje działkę nr 8/35 z obrębu ewidencyjnego Pogodno 126, o pow. 28.296 m² zabudowaną halą produkcyjną 2-nawową i placem składowym. Zabudowę stanowi hala produkcyjna 2-nawowa - budynek jednokondygnacyjny, pow. zabudowy 11.011,0 m², pow. użytkowa 10.800,0 m², kubatura 132.133 m³.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 37.126.800 akcji serii M.

8. Nieruchomość w Szczecinie ul. Krakowska 61d

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej o powierzchni 0,9157 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00120351/4. Nieruchomość położona jest przy ul. Krakowskiej 61d w osiedlu Gumieńce. Nieruchomość obejmuje działkę nr 8/37 z obrębu ewidencyjnego Pogodno 126, o pow. 9,157 m² zabudowaną halą produkcyjną 2-nawową i placem składowym. Zabudowę stanowi hala produkcyjna, pow. zabudowy 3.709,0 m², pow. użytkowa 4.400,0 m². Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 16.365.400 akcji serii M.

9. Nieruchomość w Skalinie o powierzchni 41,89 ha

Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej w Skalinie (gmina Stargard Szczeciński, powiat stargardzki) o powierzchni 41,89 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00117561/6. Jest to nieruchomość gruntowa, obejmująca niezabudowaną działkę nr 346/5 z obrębu ewidencyjnego nr 19 Skalin. Odległość od centrum Stargardu wynosi ok. 7 km. Dla terenu brak obecnie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszcza wprowadzenie funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych. Prawo własności przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości opisanej w ppkt 10 poniżej zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 105.400.000 akcji serii L.

10. Nieruchomość w Skalinie o powierzchni 85,84 ha

Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej w Skalinie (gmina Stargard Szczeciński, powiat stargardzki) o powierzchni 85,84 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00117558/2. Jest to nieruchomość gruntowa, obejmująca niezabudowaną działkę nr 347/7. Odległość od centrum Stargardu wynosi ok. 7 km. Dla terenu brak obecnie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszcza wprowadzenie funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości opisanej w pkt. 9 powyżej zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 105.400.000 akcji serii L.

11. Nieruchomość w Skalinie o powierzchni 24,26 ha

Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej w Skalinie (gmina Stargard Szczeciński, powiat stargardzki) o powierzchni 24,26 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00117560/9. Jest to nieruchomość gruntowa, obejmująca działki nr 352/4 i 352/8 z obrębu ewidencyjnego nr 19 Skalin. Nieruchomość jest niezabudowana. Nieruchomość posiada korzystną lokalizację z uwagi na dobry dojazd drogą asfaltową oraz nieuciążliwe sąsiedztwo, a także walory krajobrazowo-przyrodnicze. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński działki nr 352/4 oraz 352/8 położone są na terenach funkcji rekreacji, zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Prawo własności przedmiotowej nieruchomości zostało wniesione do Spółki aportem tytułem opłacenia 18.146.000 akcji serii L.

12. Nieruchomość w Stargardzie Szczecińskim (dawne tereny lotniska „Kluczewo”) Spółka jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej w Stargardzie Szczecińskim o powierzchni 62,987 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00062883/8. Jest to nieruchomość gruntowa, obejmująca niezabudowane działki nr od 100/1 do 100/7 z obrębu ewidencyjnego nr 23. Przedmiotowa nieruchomość położona jest ok. 10 km na południowy zachód od centrum, w okolicach Kluczewa i Osiedla Lotnisko włączonego do miasta w 1993 roku, na terenach dawnego lotniska Kluczewo – byłej bazy armii sowieckiej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej z przeznaczeniem na tereny wypoczynku i rekreacji na bazie terenów otwartych z kubaturą ograniczoną do minimum i obiektami sanitarnymi oraz tereny działalności gospodarczej - dużego i średniego biznesu, w tym o charakterze baz i składów.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości zostało przeniesione na Spółkę na podstawie aktu notarialnego zawartego w dniu 17 sierpnia 2011r.

II. Umowy znaczące dla działalności Clean&Carbon Energy S.A. zawarte w okresie 01.04.2011-31.03.2012 oraz umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

1. W dniu 14 stycznia 2011 roku, zgodnie z aktem notarialnym Repertorium A nr 292/2011 została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości wniesionych do spółki aportem, zgodnie z uchwałą ZWZA Spółki nr 25/2010 z dnia 28 września 2010 r. Zgodnie z ww. uchwałą spółka Texass Ranch Company Sp. z o.o. (obecnie Texass Ranch Company – Wizja P.S. Sp. z o.o. S.K.A) objęła 782.728.000 akcji imiennych serii L w podwyższonym kapitale zakładowym Clean&Carbon Energy S.A. o wartości nominalnej 0,40 zł każda o łącznej wartości nominalnej 313.091.200 PLN.
2. W dniu 14 stycznia 2011 roku spółka zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości położonej w Gorzowie Wielkopolskim z firmą PPIH EL-CORN Sp. z o. z siedzibą w Koszewku. Wartość transakcji wynosiła 3.700.000 PLN. Aneksem z dnia 9 stycznia 2012 roku umowa przedwstępna została rozwiązana.
3. W dniu 14 stycznia 2011 roku spółka zawarła umowę przedwstępną kupna nieruchomości położonej w Koszewku z firmą Texass Ranch Company-Wizja P.S. Sp. z o.o. Sp. K.A.. Wartość transakcji wynosiła 20.600.000 PLN. W dniu 18 lutego 2011 roku został zawarty aneks do umowy przedwstępnej kupna sprzedaży zawartej z Texass Ranch Company-Wizja P.S. Sp. z o.o. Sp. K.A.. Niniejszym aneksem strony rozwiązały umowę przedwstępną sprzedaży.

4. W dniu 26 stycznia 2011 roku spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości z Panią Halią Paszyńską. Wartość transakcji wynosi 140.000.000 PLN.
5. W dniu 17 sierpnia 2011 roku na podstawie aktu notarialnego nastąpiło przeniesienie na Spółkę prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr SZ1T/00062883/8 od firmy Texass Ranch Company-Wizja P.S. Sp. z o.o. S.K.A.. Wartość transakcji 47.112.000 PLN.

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 28 kwietnia 2011 roku wyraziła zgodę na zawarcie umów końcowych przenoszących prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych oraz usytuowanych na nich budynków stanowiących przedmiot odrębnej własności gruntu, o których mowa powyżej.

Informacja o umowach ubezpieczeniowych:

Na dzień 31 marca 2012 roku spółka była stroną umów ubezpieczenia zawartych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA obejmujących ubezpieczenie mienia, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub użytkowania mienia.

III. Informacja o zmianach w powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych oraz opis metod ich finansowania

W okresie 01.04.2011-31.03.2012 zmianie uległ akcjonariat Spółki Clean&Carbon Energy S.A.

W dniu 13 maja 2011r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Clean&Carbon Energy S.A., na którym podjęta została m.in. uchwała nr 8/13/05/2011 w sprawie zmiany uchwały nr 25/2010 z dnia 28 września 2010r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy niniejszej Spółki (poprzednio pod firmą Karen S.A.), w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii L i zaoferowania ich w drodze prywatnej subskrypcji z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy wskazanym w uchwale. Na mocy niniejszej uchwały dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 313.091.200,00 PLN, tj. do kwoty 381.651.200,00 PLN, poprzez emisję:

1. 123.456.000 akcji zwykłych imiennych serii L o wartości nominalnej 0,40zł każda o numerach od 000000001 do 123546000
2. 185.847.200 akcji zwykłych imiennych serii M o wartości nominalnej 0,40zł każda o numerach od 000000001 do 185874200
3. 148.307.800 akcji zwykłych imiennych serii N o wartości nominalnej 0,40zł każda o numerach od 000000001 do 148307800

4. 325.000.000 akcji zwykłych imiennych serii O o wartości nominalnej 0,40zł każda o numerach od 000000001 do 325000000

Wszystkie akcje serii L,M,N,O zostały zaoferowane Texass Ranch Company-Wizja P.S. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowo-akcyjnej, z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru nowych akcji w drodze prywatnej subskrypcji.

W dniu 22 września 2011 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w przedmiocie rejestracji akcji aportowych serii L w ilości 123.546.000, akcji serii M w ilości 185.847.200, akcji serii N w ilości 148.307.800, akcji serii O w ilości 325.000.000. Akcje serii L,M,N,O zostały objęte przez Texass Ranch Company-Wizja P.S. Sp. z o.o. Sp. K.A. Łączna liczba głosów na WZA Clean&Carbon Energy S.A. wynosi 954.128.000 głosów.

Wysokość zarejestrowanego kapitału zakładowego wynosi 381.651.200 PLN.

Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału Spółki o akcje serii L,M,N,O, struktura kapitału wygląda następująco:

- 40.280	akcji serii A
- 60.420	akcji serii B
- 3.524.500	akcji serii C
- 1.174.800	akcji serii D
- 400.000	akcji serii E
- 75.000	akcji serii F
- 75.000	akcji serii G
- 8.000.000	akcji serii H
- 40.050.000	akcji serii I
- 100.000.000	akcji serii J
- 18.000.000	akcji serii K
- 123.546.000	akcji serii L
- 185.874.200	akcji serii M
- 148.307.800	akcji serii N
- 325.000.000	akcji serii O

IV. Transakcje z podmiotami powiązanymi w danym roku obrotowym.

1. W dniu 14 stycznia 2011 roku, zgodnie z aktem notarialnym Repertorium A nr 292/2011 została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości, wniesionych do Spółki aportem, zgodnie z Uchwałą ZWZA Spółki nr 25/2010 z dnia 28 września 2010 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Spółka Texass Ranch Company Sp. z o.o. (obecnie Texass Ranch Company – Wizja P.S. Sp. z o.o. S.K.A.), objęła 782.728.000 akcji imiennych serii L w podwyższonym kapitale zakładowym Clean&Carbon Energy S.A. o

- wartości nominalnej 0,40zł każda o łącznej wartości nominalnej 313.091.200 PLN;
2. Clean&Carbon Energy S.A. – PPIH EL-CORN Sp. z o.o. – umowa przedwstępna kupna nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2011 roku. Wartość umowy 3.700.000 PLN. Aneksem z dnia 09 stycznia 2012r. umowa została rozwiązana.
 3. Clean&Carbon Energy S.A. – Texass Ranch Company – Wizja P.S. Sp. z o.o. S.K.A.- umowa przedwstępna kupna nieruchomości w Koszewku, gmina Stargard Szczeciński zawarta w dniu 14 stycznia 2011 roku. Wartość umowy 20.600.000 PLN. Aneksem z dnia 18 lutego 2011 roku umowa została rozwiązana.
 4. Clean&Carbon Energy S.A. - Halina Paszyńska – umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 26 stycznia 2011 roku. Wartość umowy 140.000.000 PLN
 5. Clean&Carbon Energy S.A. – Texass Ranch Company-Wizja P.S. Sp. z o.o. S.K.A. przeniesienie prawa własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr SZ1T/00062883/8 na podstawie aktu notarialnego z dnia 17.08.2011r. Wartość transakcji 47.112.000 PLN;

V. Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek, otrzymanych gwarancjach i poręczeniach

Umowy kredytowe:

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka nie korzystała z kredytów bankowych.

Umowy pożyczek:

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka nie posiadała otrzymanych pożyczek.

Gwarancje i poręczenia:

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka nie posiadała udzielonych jej poręczeń.

VI. Informacje o udzielonych pożyczkach, gwarancjach i poręczeniach

W okresie sprawozdawczym to jest od 01.04.2011 roku do 31.03.2012 roku Spółka nie udzielała żadnych pożyczek, gwarancji, poręczeń.

VII. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie sprawozdawczym tj. od 1.04.2011 do 31.03.2012 r. Spółka przeprowadziła emisję akcji serii L w liczbie 123.546.000 z których za 16.000.000 akcji Spółka uzyskała wkład pieniężny, a pozyskane środki finansowe z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

VIII. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Spółka nie publikowała prognoz finansowych na rok 2011.

IX. Ocena zarządzania zasobami finansowymi i omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.

W okresie sprawozdawczym Spółka uzyskała przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów w kwocie 8 261 tys. PLN. Koszt w/w produktów i towarów to kwota 6 290 tys. PLN. W roku obrotowym 2011 Spółka osiągnęła zysk brutto ze sprzedaży w kwocie 3 673 tys. PLN, zysk netto w kwocie 2 402 tys. PLN.

Analiza wskaźnikowa

Wskaźniki płynności		Okres 2010 rok	Okres 01.04.2011- 31.03.2012
Wskaźnik bieżący	Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	35,25	77,16
Wskaźnik szybki	(Aktywa obrotowe-Zapasy) /Zobowiązania krótkoterminowe	35,25	71,87
Kapitał obrotowy netto	Aktywa obrotowe – Zobowiązania krótkoterminowe	36.750	41.964
Wskaźniki rentowności			
Zyskowność operacyjna	Zysk operacyjny /Przychody ze sprzedaży	-20,78%	-29,17%
Zyskowność netto	Zysk netto /Przychody ze sprzedaży	11,3%	21,7%
Stopa zwrotu kapitału własnego	Zysk netto /Kapitał własny	0,6%	0,4%
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem /Aktywa	0,002	0,001
Wskaźnik dług /kapitał własny	Zobowiązania ogółem /Kapitał własny	0,002	0,001

X. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zamierzone inwestycje w 2012 roku spółka będzie realizować m.in. ze środków własnych – gotówkowy kapitał akcyjny spółki, należności wynikających ze sprzedaży wierzytelności spółki, umów dzierżawy nieruchomości, częściowej sprzedaży nieruchomości.

XI. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki finansowe w okresie 01.04.2011-31.03.2012

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy spółki.

XII. Perspektywy rozwoju działalności Spółki

Inwestycje w roku 2012 będą dotyczyły w przeważającej części zarządzania i potencjalnego wykorzystania nieruchomości, jakie spółka będzie posiadała w swoich aktywach. Przygotowanie projektów dotyczących zagospodarowania poszczególnych nieruchomości przez wyspecjalizowane firmy.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki:

Czynniki zewnętrzne:

- niestabilność sytuacji makro-ekonomicznej oraz niepewność co do dalszego wzrostu gospodarczego może wpłynąć na spowolnienie zawierania transakcji z potencjalnymi kontrahentami,

Czynniki wewnętrzne:

- istotne zasoby finansowe i wysoka płynność,
- obniżanie kosztów funkcjonowania,
- wdrażanie nowych modeli zarządzania i organizacji

Perspektywy rozwoju Clean&Carbon Energy S.A. w 2012 roku:

Głównym celem Spółki jest umocnienie jej pozycji na rynku nieruchomości. Cel ten Spółka zamierza realizować poprzez szereg inwestycji dokonywanych na rynku polskim.

Informacja dotycząca planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z posiadanymi przez C&CE SA nieruchomościami.

Clean&Carbon Energy S.A., dawniej Karen S.A. dokonała całkowitej zmiany strategii, zmieniając profil działalności. Dotychczasowa zorganizowana działalność polegająca na sprzedaży komputerów została sprzedana. Nowi akcjonariusze Spółki wyposażyli Spółkę w nieruchomości i wyznaczyli dla Spółki nowe cele. Obecnie Spółka posiada nowe możliwości prowadzenia biznesu.

W pakiecie Spółka posiada kilka nieruchomości gruntowych, na różnym etapie przygotowania dokumentacyjnego inwestycji. Do każdej nieruchomości został opracowany plan przedsięwzięcia, który poprzez realizację zwiększy wartość posiadanych nieruchomości. Ponadto każda nieruchomość posiada operat szacunkowy.

Wykaz nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości	Położenie	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia użytkowa zabudowań
Działka nr 352/4 i 352/8	Skalin gm. Stargard Szczeciński	24,26 ha	
Działki nr 101/1, 101/2, 8/46, 8/59, 8/60, 8/35, 8/37	Szczecin ul. Krakowska i ul. Cukrowa	9,55 ha	47.069 m ²
Działki 262/70 i 262/71, 262/44-262/47	Gorzów Wielkopolski ul. Szczecińska 25	11,71 ha	75.607 m ²
Działki nr 213/24, 213/26, 213/37, 213/38, 218, 220/13, 226/3, 226/6, 231/15, 231/16 231/18, 231/19, 231/20 233, 236/2, 238,240, 242, 244, 249, 250, 252, 254/2, 263, 264, 265, 266	Cecenowo gmina Główczyce powiat słupski	804,68 ha	
Działki nr 100/1-100/7	Kluczewo gm. Stargard Szczeciński	62,99 ha	
Działki nr 346/5, 347/7	Skalin gm. Stargard Szczeciński	127,73 ha	
Razem		1.040,03 ha	122.676 m ²

Część nieruchomości będących w posiadaniu Spółki jest wynajęta bądź dzierżawiona i to źródło przychodów jest podstawowym strumieniem generowania nadwyżki finansowej.

Spółka posiada w swoich aktywach trwałe następujące nieruchomości, które umożliwią mu w przyszłości uruchomić nowe przedsięwzięcia.

Projekty inwestycyjne Spółki:

1. Budowa osiedla mieszkaniowego w miejscowości Skalin w Gminie Stargard Szczeciński

Spółka posiada nieruchomość niezabudowaną o łącznej powierzchni 24,26 ha. Nieruchomość ta jest objęta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński. Obecnie decyzją Rady Gminy Stargardu Szczecińskiego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Skalin. W dokumentacji niniejszej nieruchomości znajduje się również zaświadczenie wydane przez Wójta Stargardu Szczecińskiego, że przeznaczenie tych nieruchomości jest następujące:

Działka 352/8 - o powierzchni 23,06 ha - teren funkcji rekreacji, teren zabudowy mieszkalnej, Działka 352/4 - o powierzchni 1,2 ha - las.

Spółka planuje zrealizować wizję stworzenia samowystarczalnego, kompleksu mieszkaniowego, który uwzględni zarówno potrzeby mieszkaniowe (mieszkania, parkingi, place zabaw, las) oraz bytowe (punkty usługowe i handlowe).

Przewiduje się że na całym osiedlu będzie mieszkać ok. 2,5 - 3 tys. mieszkańców.

Lokalizacja niniejszej nieruchomości w ocenie Emitenta jest bardzo korzystna ze względu na dobry dojazd, nieuciążliwe sąsiedztwo a także walory krajobrazowo-przyrodnicze. W pobliżu nieruchomości znajduje się jezioro Miedwie. Dojazd do nieruchomości jest drogą asfaltową.

Ponadto nieruchomość jest położona w odległości ok. 5 km od centrum Stargardu Szczecińskiego, 35 km od międzynarodowego portu lotniczego w Goleniowie, 36 km od Szczecina, 180 km od Berlina. Ze Szczecinem Stargard Szczeciński połączony jest drogą ekspresową S10, która przyspiesza komunikację z miastem wojewódzkim, a także daje bardzo dobre połączenie z siecią autostrad niemieckich. Ponadto modernizacja tej drogi ekspresowej ułatwi dostęp do Polski Centralnej i Warszawy.

Plan Przedsięwzięcia Inwestycyjnego Spółka planuje dokonać inwestycji w postaci budowy kompleksu mieszkaniowego wraz z budową części rekreacyjnej (hala sportowa) i zapleczem edukacyjnym (żłobek, przedszkole, szkoła).

Spółka opracowała Plan Przedsięwzięcia Inwestycyjnego Kompleksu Mieszkaniowego, który to przewiduje budowę nowoczesnego osiedla mieszkaniowego, w którego skład wchodzić będą wielorodzinne czterokondygnacyjne budynki mieszkalne, budynki w niskiej zabudowie szeregowej, a także w planie osiedla przewidziane jest miejsce na budowę żłobka, przedszkola, szkoły oraz hala sportowa. Całość osiedla będzie wyposażona w drogi dojazdowe, alejki oraz tereny zielone.

Infrastruktura techniczna znajdująca się w pobliżu nieruchomości umożliwia wykonanie planowanej inwestycji.

Planowany Proces inwestycyjny przebiegać będzie w podziale na następujące fazy projektu:

1. Przygotowanie dokumentacji niezbędnej do przekształcenia terenów rolniczych na budowlane.
2. Przeprowadzenie procesu odrolnienia nieruchomości,

3. Dokonanie podziału na działki budowlane,
4. Przygotowanie dokumentacji uzbrojenia terenu Kompleksu mieszkaniowego,
5. Wykonanie uzbrojenia terenu w media oraz wykonanie dróg wewnętrznych
6. Rozpoczęcie fazy budowy mieszkań.

Planowany Kompleks mieszkaniowy składać się będzie z następujących elementów:

1. Zabudowa wielorodzinna o łącznej powierzchni użytkowej 85.867,25 m²,
 2. Zabudowa szeregowa o łącznej powierzchni użytkowej 16.159,40 m²,
 3. Żłobek, Przedszkole, szkoła o łącznej powierzchni użytkowej 1.574,24 m²,
 4. Hala sportowa z zapleczem o łącznej powierzchni użytkowej 1.299,38 m².
- Łączna powierzchnia użytkowa wyniesie 104.900,27 m².

Budowa mieszkań odbywać się będzie również w kilku etapach inwestycyjnych, skorelowanych z popytem na mieszkania.

Nieruchomość ta jest objęta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński. Decyzją Rady Gminy Stargard Szczeciński sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Skalin. Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent jest w trakcie przygotowywania wniosków o wydanie decyzji zezwoleń dotyczących ochrony i korzystania ze środowiska.

Rynek mieszkaniowy w Stargardzie Szczecińskim i okolicy

Stargard Szczeciński jest na 59. miejscu w Polsce pod względem liczby ludności. Wg statystyki z roku 2009 w Stargardzie mieszka 69.951 ludzi. Włodarze Stargardu Szczecińskiego prężnie walczą o pozyskanie nowych inwestycji na swoim rynku lokalnym; co przełoży się z jednej strony do zmniejszenia bezrobocia, a także do napływu ludności z innych miejsc. W porównaniu do średniej stopy bezrobocia Polsce i w województwie Zachodniopomorskim wynoszące odpowiednio 11,7% i 16,1% (dane za lipiec 2011 r.), wartość wskaźnika bezrobocia w powiecie stargardzkim jest na niskim poziomie wynoszącym 9,3%.

W związku z niższym bezrobociem, perspektywami rozwoju przemysłu w powiecie stargardzkim, istnieją dobre podwaliny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na lokalnym rynku.

Ponadto, ze względu na niższe ceny terenów pod zabudowę mieszkalną, ceny 1 m² mieszkań również są atrakcyjniejsze względem np. Szczecina, dlatego też Stargard Szczeciński pełni również funkcję sypialni Szczecina. Umożliwia to również dobry dojazd drogą ekspresową i niewielka odległość ok. 36 km.

Wartość jednego m² opisywanej nieruchomości obecnie wynosi 37,64 zł, co w przeliczeniu na planowany metraż powierzchni użytkowej daje kwotę 83,81 zł. Na 1 m² planowanej powierzchni użytkowej przypada 2,2m² terenu. Obecna wartość nieruchomości jest z dużym potencjałem wzrostu, w przypadku rozpoczęcia budowy Kompleksu Mieszkaniowego i sprzedaży mieszkań. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Stargardzie Szczecińskim oscylują w przedziale 3.000-4.500 zł za 1m².

Ponadto, biorąc pod uwagę kolejne zamierzenia inwestycyjne zarówno Emitenta oraz Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia, realizacja planowanego Kompleksu Mieszkaniowego wpisuje się w globalną strategię Spółki i wspierać będzie również pozostałe zamierzenia inwestycyjne w okolicy Stargardu Szczecińskiego zapewniając miejsca mieszkaniowe.

Obecnie Spółka przygotowuje się do inwestycji, prowadząc prace dokumentacyjne, umożliwiające wnioskowanie odrolnienia nieruchomości i uzyskanie pozwolenia na budowę.

Obecnie zakłada się iż start projektu Kompleks Mieszkaniowy rozpocznie się w 2012 r.

Niezbędne środki finansowe potrzebne na realizację projektu Kompleks Mieszkaniowy będą w pierwszych etapach pochodziły od obecnych akcjonariuszy i z zewnętrznych źródeł finansowania np. kredyty bankowe, obligacje. Wg wstępnych szacunków całkowity koszt budowy Kompleksu Mieszkaniowego wyniesie 377 mln zł. Planuje się prowadzić inwestycję w kilku etapach, reinwestując kapitał inicjujący inwestycję oraz wygenerowaną nadwyżkę finansową. Realizacja Kompleksu Mieszkaniowego będzie trwała 7 lat.

2. Kompleks Handlowo - Biurowy, Galeria Handlowa w Szczecinie

Spółka posiada w ramach prawa wieczystego użytkowania nieruchomość w południowo-zachodniej części Szczecina o powierzchni 9,55 ha. Nieruchomość ta składa się z 7 działek, na których posadowione są hale produkcyjno-magazynowe. Łączna powierzchnia hal produkcyjno-magazynowych wynosi 47.000 m².

Nieruchomość ta posiada pełne uzbrojenie. Lokalizacja nieruchomości jest oceniana przez Spółkę jako bardzo dobra i atrakcyjna, gdyż do Centrum Szczecina jest 5 km. Do przejścia granicznego w Kołbaskowie jest 12 km. W bliskim sąsiedztwie ulokowane są dwa wydziały Uniwersytetu Szczecińskiego, osiedla mieszkaniowe. W pobliżu przebiegają dwie arterie komunikacyjne - droga krajowa nr 13 oraz droga krajowa nr 10.

Plan Przedsięwzięcia Inwestycyjnego

Spółka planuje inwestycje, która jest możliwa do realizacji na tym terenie i której zrealizowanie podniesie wartość nieruchomości i przychody Spółki.

Planowanym przedsięwzięciem jest Kompleks Hotelowo - Biurowy z Galerią Handlową, który podzielony został na 4 moduły.

Moduł I - 14-piętrowy obiekt użyteczności publicznej - budynek
zamieszkania zbiorowego - np. akademik, hostel.

Powierzchnia użytkowa wyniesie 46 242 m² (powierzchnia naziemna
39.879 m², parking 6 363 m²),

Moduł II - 6-piętrowy budynek użyteczności publicznej - Galeria Handlowa

Powierzchnia użytkowa wyniesie 46 179 m² (powierzchnia naziemna
22 450 m², parking 23 724 m²),

Moduł III - 6-piętrowy budynek użyteczności publicznej - Galeria Handlowa
Powierzchnia użytkowa wyniesie 50 353 m² (powierzchnia naziemna
35 079 m², parking 15 456 m²),

Moduł IV - 18-piętrowy budynek biurowo - hotelowy
Powierzchnia użytkowa wyniesie 47 712 m² (powierzchnia naziemna
31 209 m², parking 16 503 m²).

Całkowita powierzchnia użytkowa Kompleksu Hotelowo - Biurowego z Galerią
Handlową wyniesie 190 668 m².

Obecnie Spółka jest w trakcie wykonywania dokumentacji niezbędnej do
dokonania rozbiórki istniejących nieruchomości. Wykonana została
koncepcja zagospodarowania terenu, dróg wewnętrznych i stref zieleni oraz
plan rozmieszczenia obiektów.

Planowany Proces inwestycyjny przebiegać będzie w podziale na
następujące fazy projektu:

1. Przygotowanie dokumentacji niezbędnej do rozbiórki istniejących
obiektów,
2. Dokonanie modernizacji istniejących przyłączy z mediami,
3. Wykonanie dokumentacji architektonicznej,
4. Przygotowanie dokumentacji uzbrojenia terenu,
5. Wykonanie uzbrojenia terenu w media oraz wykonanie dróg
wewnętrznych,
6. Rozpoczęcie fazy budowy poszczególnych modułów.

Rynek centrów handlowych w Szczecinie

Szczecin zajmuje siódme miejsce w Polsce pod względem posiadanej
powierzchni handlowej, co również pokrywa się z siódmym miejscem w
rankingu miast pod względem ludności. Powierzchnia handlowa w Szczecinie
wynosiła w 2010 r. ok. 170.000 m² i posiadała jeden z najniższych wskaźników
nasycenia wśród największych ośmiu aglomeracji w Polsce - 364 m² na 1.000
mieszkańców. Obecnie największym i najpopularniejszym centrum
handlowym jest CH Galaxy ze 190 sklepami i 42.500 m² powierzchni
handlowej.

W budowie są w Szczecinie kolejne centra handlowe, Galeria Kaskada o
powierzchni handlowej 42 000 m², CH Ferio o powierzchni handlowej 31.500
m² oraz Aleja Słoneczna 38.000 m². Planowane są również dwa centra
outletowe Outlet Park 23.200 m² i Factory 18.000 m².

Przewidywana łączna powierzchnia handlowa w szczecińskich centrach
handlowych wyniesie na koniec 2013r. ponad 280.000 m².

Pomimo zakończenia budowy nowych centrów handlowych, zdaniem Spółki,
w Szczecinie wciąż jest miejsce na kolejne centrum handlowe, gdyż w
porównaniu do innych miast powyżej 350 000 mieszkańców, Szczecin ma
najmniejsze nasycenie metrażem powierzchni handlowej na mieszkańca.
Ponadto biorąc pod uwagę bliskość granicy z Niemcami (12 km) i łatwy
dojazd z obwodnicy Szczecina, budowa galerii handlowej w kompleksie

hotelowo-biurowym powinno spotkać się z pozytywną akceptacją klientów oraz właścicieli sieciowych sklepów. Ponadto dodatkowym atutem jest wyższa niż średnia w Polsce siła nabywcza mieszkańców Szczecina (średnie miesięczne wynagrodzenie w Szczecinie w 2010 r. to 3.433 zł tj. o 6% wyższe od średniej krajowej) oraz duży ruch turystyczny - 1,2 mln osób w 2009 r. (z czego ok. 17% przyjeżdżało do Szczecina w celach zakupowych). Dodatkowo, centrum biurowe i hotelowe, bliskość Uniwersytetu Szczecińskiego również przyczynią się do popularyzacji i odwiedzalności Galerii Handlowej.

Rynek hotelowy w Szczecinie

Od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, zapotrzebowanie na usługi hotelowe ciągle rośnie. W województwie zachodniopomorskim ulokowane jest 95 hoteli, w tym w samym Szczecinie 19 hoteli. Średnia liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców wyniosła w województwie zachodniopomorskim w 2010r 71 miejsc noclegowych, natomiast w samym Szczecinie liczba łóżek hotelowych oscyluje w okolicy 3 600 tj 88 miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców. Rynek hotelowy w Polsce jak i również w Szczecinie jest słabo rozwinięty w porównaniu do średniej europejskiej, która w 2007 r. wynosiła 235 osób na 10 tys. mieszkańców.

Szczecin jest również atrakcją turystyczną i jednym z najczęściej odwiedzanych miast w Polsce. Do Szczecina w roku 2009 przyjechało ok. 1,2 mln turystów, w tym 700.000 obcokrajowców. To pokazuje, iż zapotrzebowanie na usługi hotelowe w Szczecinie będzie rość.

Rynek powierzchni biurowej w Szczecinie

Wg najnowszego opracowania „Szczeciński Rynek Nieruchomości”, w Szczecinie nowoczesna powierzchnia biurowa zajmuje ok. 71 tys. m², w tym klasa A ok. 20.000 m². W perspektywie kilku lat planowane jest podwojenie powierzchni biurowej. Aktualnie cztery projekty są w budowie, które dostarczą 67.600 m² powierzchni.

Obecnie, rynek szczecińskich nieruchomości biurowych charakteryzuje się małą liczbą pustostanów oscylujących w okolicy 1-2% powierzchni biurowej. Zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe wciąż rośnie i obecnie występuje zjawisko przechodzenia firm z biurowców o niskim standardzie do biur oferujących wyższy standard.

Średnie czynsze w atrakcyjnych biurowcach klasy A kształtują się na poziomie około 13-15 Euro/ m²/miesiąc, klasy B 11-13Euro/ m²/miesiąc.

Budowa Akademika / Hostelu

W Szczecinie funkcjonuje 21 wyższych uczelni. Największa z nich to Uniwersytet Szczeciński (którego dwa wydziały są ulokowane po sąsiedzku), Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, Pomorska Akademia Medyczna, Akademia Morska. W 2010 roku liczba studentów wynosiła ponad 57 000. Na szczecińskim rynku mieszkań dla studentów wciąż brakuje miejsc w nielicznych akademikach.

Spółka zamierza współpracować z uczelniami wyższymi, w celu zagospodarowania planowanego budynku. W budynku przewiduje się niewielkie moduły mieszkaniowe. Oferta cenowa powinna być

konkurencyjna. Ponadto w tym samym obiekcie jest możliwe utworzenie hotelu, dla mniej zasobnych turystów, głównie osób młodych. Z zasobów hotelu korzystaliby również zamiejscowi studenci studiów zaocznych przyjeżdżający na kilka dni w miesiącu na swoje uczelnie.

Wg wstępnych szacunków całkowity koszt budowy Kompleksu Hotelowo - Biurowego i Galerii Handlowej wyniesie 515 mln zł. Planuje się prowadzić inwestycję w kilku etapach, reinwestując kapitał inicjujący inwestycję oraz wygenerowaną nadwyżkę finansową.

Operatorami hotelu, galerii handlowej, hotelu oraz kompleksu biurowego może w przyszłości być Spółka, podmiot przez niego wynajęty lub nowoutworzony. Spółka dopuszcza również możliwość realizowania niniejszej inwestycji z partnerem, mającym ugruntowaną pozycję zarówno finansową jak i doświadczenie w realizacji takich inwestycji. W celu pozyskania ewentualnego partnera niezbędne jest zakończenie prac przygotowujących inwestycję do realizacji.

Całkowita realizacja Kompleksu będzie trwała ok. 5 lat, a termin rozpoczęcia inwestycji planowany jest na rok 2013. Obecnie trwają prace projektowo-architektoniczne. Emitent posiada zatwierdzony projekt wraz z dokumentacją niezbędną do rozbiórki istniejących obiektów i przygotowywana jest dokumentacja uzbrojenia terenu. Równolegle trwa proces zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Centrum logistyczno - biurowe w Gorzowie Wielkopolskim

Spółka posiada w ramach prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w północno-zachodniej części Gorzowa Wielkopolskiego przy ul. Szczecińskiej 25 o powierzchni 11,71 ha. Nieruchomość ta składa się z 6 działek, na których posadowione są hale produkcyjno-magazynowe. Łączna powierzchnia budynków produkcyjno-magazynowych wynosi 75.606 m². W skład budynków wchodzi: hale produkcyjne o pow. użytkowej 57.204 m², zabudowania socjalne o pow. użytkowej 11.314 m², budynek biurowy o pow. 7 088,9 m².

Położenie nieruchomości jest bardzo atrakcyjne, w części przemysłowej Gorzowa Wielkopolskiego, przy obwodnicy miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w której obecnie znajduje się 9 przedsiębiorstw.

Plan Przedsięwzięcia Inwestycyjnego

Wykorzystując bardzo dobre położenie nieruchomości – 5 km od centrum Gorzowa, 40 km od granicy Polski, ok. 120 km od Berlina i ok. 140 km od Poznania, Spółka sporządziła nową koncepcję wykorzystania niniejszej nieruchomości jako Centrum Logistyczno – Biurowe. Do realizacji niniejszej koncepcji wymagane są prace adaptacyjne, modernizacyjne i rozbudowy już istniejących budynków, przystosowanie placów i dróg do funkcji składowania.

Po zakończeniu inwestycji, powierzchnia użytkowa zostanie powiększona z 75 tys. m² do 167 tys. m².

Przewidywane nakłady finansowe zostały oszacowane na kwotę 363 600 000 zł.

Spółka planuje przeprowadzać realizację niniejszej koncepcji etapami, pod zamówienie przyszłych najemców. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do modernizacji istniejących obiektów. Wykonany już został projekt zagospodarowania terenu, dróg wewnętrznych oraz plan rozmieszczenia budynków.

Rynek magazynowy w Polsce

Opierając się na danych zawartych w raporcie „Rynek powierzchni magazynowej w Polsce Podsumowanie I półrocza 2011 r.” sporządzonym przez Jones Lang Lasalle można stwierdzić, iż popyt na powierzchnie magazynowe rośnie. Polska jest największym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej. Na koniec czerwca 2011 r. w budowie pozostawało 290.600 m², co jest wartością największą od 2009 r. Wskaźnik powierzchni wolnej w magazynach zlokalizowanych w centrach logistycznych obniżył się z 16,8% na koniec I półrocza 2010 r. do 12,9% na koniec I półrocza 2011 r.

Najwięcej powierzchni magazynowych skupionych jest w parkach logistycznych, ulokowanych w Warszawie i jej okolicach, a także w Łodzi i jej okolicach, we Wrocławiu i Górnym Śląsku.

Natomiast w województwie lubuskim nie ma lokalizacji żadnego nowoczesnego parku logistycznego. Najbliższy park logistyczny ulokowany jest pod Szczecinem (ok. 100 km) i w okolicach Poznania (130 km).

Wraz ze spadkiem dostępności powierzchni magazynowej i wzrostem popytu, wzrasta również poziom czynszów. W Szczecinie i Poznaniu efektywne czynsze kształtują się odpowiednio na poziomie 2,2-2,6 EUR i 2,6-3,0 EUR.

Emitent obecnie jest na etapie sporządzania dokumentacji niezbędnej do dokonywania modernizacji istniejących nieruchomości. Wykonana została koncepcja zagospodarowania terenu, dróg wewnętrznych i strefy zieleni oraz plan rozmieszczenia budynków. Planowana koncepcja niniejszego przedsięwzięcia będzie realizowana od roku 2012, a jej zaawansowanie będzie uzależnione od popytu na usługi logistyczno-magazynowe i biurowe.

4. Odnawialne źródła energii – farma wiatrowa, kopalnia torfu

Spółka posiada nieruchomość gruntową rolną, o łącznej powierzchni 804,68 ha położonej w miejscowości Cecenowo, gm. Główny, powiat słupski, województwo pomorskie.

Nieruchomość ta stwarza możliwości do prowadzenia dwóch rodzajów działalności, budowa Farmy Wiatrowej „Cecenowo” oraz utworzenie kopalni torfu.

Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 4 lipca 2011 r. wycena nieruchomości wchodzących w skład działek gruntowych (410,52 ha)

przewidzianych pod kopalnie torfu została wyceniona na kwotę 209.300.000 zł. Niemniej jednak należy jeszcze potwierdzić wstępne badania i analizy, co do wielkości złoża. Natomiast pozostałe działki gruntowe (394,16 ha) zostały wycenione na kwotę 10.018.000 zł.

Wykorzystanie torfu ze złoża Cecenowo

Torf stanowią osady powstałe w wyniku niepełnego rozkładu obumarłych szczątków roślinnych w środowisku bagiennym po usunięciu tlenu. W trakcie dalszych procesów trwających miliony lat, z torfu powstaje węgiel brunatny i kamienny. Kopalina ta zawiera nierozłożone pozostałości roślin i amorficzną masę zwaną humusem. Stosowana jest w rolnictwie jako nawóz, w chemii, lecznictwie oraz jako paliwo. Ogółem na świecie stwierdzono około 500 miliardów ton tej kopaliny (w przeliczeniu na masę o wilgotności 40%). W liczbach bezwzględnych największe złoża występują w Rosji (235 mld t), Indonezji (78.5), USA (36.3), Finlandii i Kanadzie (po 35), Chinach (27), Szwecji (11.2), Niemczech (7.3) i Irlandii (5.8).

Największe wykorzystanie torfu na świecie do celów energetycznych jest w Finlandii i Irlandii.

Wykorzystanie torfu jako paliwa wynika z jego składu chemicznego: wysokiej zawartości węgla, zaś niskiego udziału siarki i szkodliwych zanieczyszczeń. Głównymi wadami tego „młodego” węgla są niższa wartość kaloryczna i trudności spalania wywołane wysokim zawilgoceniem (do 65%), jednak w pełni kompensują je następujące zalety:

- niski koszt wydobycia i transportu do pobliskich zakładów,
- mała emisja zanieczyszczeń i znikoma ilość popiołów, przy czym te ostatnie służą do wytwarzania nawozów dla rolnictwa.

W porównaniu z węglem kamiennym czy mazutem emisja tlenków siarki jest odpowiednio 15 i 6 razy mniejsza. Przy spalaniu torfu praktycznie nie wydzielają się związki rakotwórcze, ani metale ciężkie.

Do celów energetycznych torf stosuje się w trzech postaciach: zmielony do spalania w paleniskach pyłowych lub fluidalnych, rozdrobniony i uformowany w brykiety. W tej ostatniej formie może on z powodzeniem zastąpić węgiel – droższy o kilkadziesiąt procent w wydobyciu i transporcie na duże odległości, uciążliwy ekologicznie. Paliwa torfowe spala się w kotłach rozmaitej konstrukcji bez lub z innymi nośnikami. Szczególnie korzystne – jak dowodzą doświadczenia Finlandii, obecnego lidera technologii - okazuje się spalanie torfu (ewentualnie z biomasą) w kotłach małej i średniej mocy w lokalnych elektrociepłowniach i kotłowniach.

Torf również wykorzystywany jest w rolnictwie i ogrodnictwie jako ziemia i produkty o różnych odczynach kwasowości. Torfu używa się zarówno do specjalistycznej produkcji rolnej i ogrodniczej jak i do ogródków przydomowych.

Wielkość złoża torfu w Cecenowie

Na podstawie wstępnych badań i analiz zostały określone zasoby torfu w Cecenowie w wysokości 22,6 mln m³. Torf zalega na obszarze 220ha średnio na głębokości 5,5 m. Dane z odwiertów wykazują, iż wilgotność torfu zawiera

się w przedziale 63,79-86,54%, natomiast popielność jest w przedziale 5,18-48,12%.

Ponadto należy określić następujące czynności w celu otrzymywania licencji na wydobycie kopaliny:

Faza I

1. Dokończenie badań i analizy zasobów torfu oraz wykonanie dokumentacji badań.
2. Dokonanie zmian w planie przestrzennego zagospodarowania,
3. Przygotowanie dokumentacji niezbędnej do otrzymanie licencji na wydobycie torfu,
4. Złożenie wniosku i otrzymanie koncesji na wydobycie kopaliny.

Faza II

5. Wykonanie dokumentacji budowy kopalni torfu w raz zapleczem ulepszania kopaliny,
6. Budowa kopalni,
7. Przygotowanie zaplecza logistyczno – handlowego.

Planowane nakłady inwestycyjne

Faza I - 300 000 zł

Faza II - Szacowanie nakładów inwestycyjnych budowy kopalni jest przedwczesne, ze względu na konieczność ustalenia wielkości wydobycia jak i na technologię wydobycia. Te parametry zostaną ustalone na koniec Fazy I.

Szacowane przychody kopalni – przy założeniu możliwości wydobycia torfu w ilości 0,5 mln m³ rocznie oraz przyjmując średnią cenę na 70 zł za m³, przychody roczne mogą wynieść więc 35 mln zł.

Ze wstępnych analiz wynika, że w zależności od terenu i głębokości zalegania kopaliny, koszt wydobycia kształtuje się na poziomie 20-40% ceny sprzedaży 1 m³.

Obecnie Emitent rozpoznaje złoża torfu i je dokumentuje w celu możliwości uzyskania koncesji na wydobycie.

W dniu 24 kwietnia 2012 r. została zawarta umowa pomiędzy Emitentem a firmą „Jan Wolski Zakład Projektów i Dokumentacji Geologiczno-Górnico-Środowiskowych GeoDRILLING SYSTEM” z siedzibą w Bobrowiczkach gmina Sławno w sprawie złóż torfu w Cecenowie. Spółka zleciła firmie wykonanie prac dla udokumentowania złoża (torfu i gytii wapiennej) na powierzchni 220ha. W zakres prac geologicznych wchodzi m.in. :

- prace wiertnicze,
- prace geodezyjne- opracowane mapy,
- badania laboratoryjne próbek torfu i gytii w zakresie i ilości określonej w projekcie badań geologicznych,
- dokumentacja geologiczna złoża torfu i gytii.

Prace zostały rozpoczęte w dniu 21 maja 2012 roku.

Podstawą wykonania prac wiertniczych i opracowania dokumentacji geologicznej jest koncesja Marszałka Województwa Pomorskiego

DROŚ.G.75120.63.10 z dnia 02-02-2011 na wyłączne prawo poszukiwania i rozpoznania złoża kopaliny pośpolitej - torfu oraz gytii, wraz z integralną jej częścią - projektem prac geologicznych. W dniu 08-06-2011r. koncesja ta została przeniesiona na Spółkę decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego.

Przygotowanie inwestycji z pełną dokumentacją umożliwi w przyszłości Spółce prowadzenie rozmów o pozyskaniu partnera, rozważenie ewentualnej sprzedaży kopalni torfu lub podjęcie samodzielnej inwestycji w wydobywanie. Ponadto Spółka podejmie działania zmierzające do pozyskania klienta – odbiorcy, który zastosuje torf jako materiał opałowy w biogazowej elektrowni.

Farma Elektrowni Wiatrowych

Liderami w pozyskiwaniu energii elektrycznej z wiatru na świecie są Stany Zjednoczone 35 159MW i Niemcy 25.777 MW, a także Chiny 25.104 MW i Hiszpania 19.149 MW. Te 4 kraje posiadają 66% całej mocy elektrowni wiatrowych na świecie, którą na koniec 2010r. została oszacowana na 157 889 MW. Przez ostatnie 10 lat moc elektrowni wiatrowych zwiększyła się ponad 11 krotnie. Światowa Rada Energetyki Wiatrowej przewiduje, iż do roku 2014 przyrost mocy elektrowni wiatrowych spowoduje osiągnięcie 400. 000 MW, głównie za sprawą USA, Chin i Europy.

Polska w 2010 r. posiadała łączną moc elektrowni wiatrowej na poziomie ok. 1098 MW. Największą instalacją jak do tej pory jest instalacja wybudowana w Margoninie przez EDP Renovaveis, o mocy 120 MW, z docelową mocą po rozbudowie 240MW. Druga co do wielkości farma wiatrowa znajduje się w miejscowości Zajęczkowo, o mocy 90 MW.

Systematyczny rozwój w tej gałęzi energetyki odnawialnej zaowocował tym, że w 2010 r. moc urządzeń wykorzystujących wiatr do produkcji energii przekroczyła moc urządzeń zainstalowanych w elektrowniach wodnych. Moc energetyki wiatrowej na koniec 2010 r. stanowiła 46% całkowitych zasobów mocy energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, które wynosiły łącznie 2.378 MW.

Ta nowa jeszcze gałąź przemysłu energetycznego ma w Polsce obiecujące perspektywy rozwoju, ze względu na warunki wietrzności. Uprzywilejowanymi rejonami w Polsce są: Wybrzeże, Suwalszczyzna, Wielkopolska, Kujawy. W tych rejonach zainstalowano elektrownie wiatrowe o łącznej mocy stanowiącej 77% całkowitej mocy farm wiatrowych.

Położenie nieruchomości Spółki w Cecenowie zalicza się do terenu wybrzeża tj. jednego z najlepszych miejsc o dużej sile wietrzności.

Zgodnie z unijną dyrektywą już w 2020r. 20 proc. energii elektrycznej zużywanej w UE powinno pochodzić z odnawialnych źródeł. Ponieważ Polska ma tu duże opóźnienia względem krajów zachodnich, to podczas ustalania limitów zostaliśmy potraktowani ulgowo. Przed 2020 r. mamy osiągnąć poziom 15% produkcji zielonej energii. Plan rozwoju produkcji energii ze źródeł

odnawialnych skupia się na rozwoju dwóch rodzajów czystej energii: wykorzystującej wiatr oraz biomasy.

Projekt budowy Farmy Wiatrowej w Cecenowie wpisuje się więc w strategię Polskiego Rządu, który zakłada, iż do roku 2019 elektrownie wiatrowe mają posiadać moc 5.620 MW tj. ponad 5 razy więcej niż moc posiadaną w 2010 r. Planowana Farma Wiatrowa Cecenowo ma posiadać moc 75 MW. Warunki geograficzne w okolicy Cecenowa są sprzyjające na posadowienie 30 urządzeń elektrowni wiatrowych. Teren jest płaski z niewielkimi wzniesieniami, położony 12 km od morza. Teren ten dysponuje bardzo dobrymi warunkami wietrzności. Te warunki zostały wykazane w dokumencie „Ocena zasobów energii wiatru w rejonie Cecenowa w gm. Głównicy przy zastosowaniu modelu WAsP” opracowanym przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Jednym z wniosków niniejszego dokumentu jest stwierdzenie, że „rejon Cecenowa jest obszarem o dogodnych warunkach do lokalizacji siłowni wiatrowych. Zdecydowany udział wiatru trzech najbardziej energetycznych sektorów (240,270,210) zapewnia dogodne warunki do pracy i minimalizuje możliwość pogorszenia ich w przyszłości w wyniku zmiany użytkowania terenu (zalesienie, zabudowa)”. Opracowanie sporządzone przez IMiGW zostało oparte na danych ze stacji meteorologicznej w Łebie z lat 1971-2000.

Do posadowienia elektrowni wiatrowej potrzebne są następujące działania prawne i operacyjne:

Etap I Przygotowanie Inwestycji

1. Prawo do dysponowania nieruchomością (własność, dzierżawa)
Emitent jest właścicielem nieruchomości, którą chce przeznaczyć na Farmę Wiatrową i posadowienie farmy wiatrowej nie będzie kolidowało z pracami wydobywania torfu.
2. Zagospodarowanie przestrzenne
Emitent jest w posiadaniu Uchwały Rady Gminy Głównicy w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicy. Przedmiotem zmiany jest określenie obszarów lokalizacji elektrowni i farm wiatrowych na terenie Gminy. Ponadto Zarząd Gminy Głównicy zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia: "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicy dla terenu farmy wiatrowej „Cecenowo” położonej w obrębie Cecenowa."
3. Badanie Siły Wiatru
Emitent nie dokonywał jeszcze badania siły wiatru na terenie przyszłej farmy wiatrowej. Badanie takie potrwa ok. 12 miesięcy.
4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
Został złożony do Wójta Gminy Głównicy wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia
5. Warunki przyłączenia i umowa o przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej
Został złożony wniosek o określenie warunków przyłączenia farmy wiatrowej do sieci elektroenergetycznej do Energa-Operator SA..
6. Pozwolenie na budowę

Emitent jeszcze nie posiada wszystkich niezbędnych dokumentów i nie przystąpił do prac projektowych. Sporządzony jest jedynie plan przedsięwzięcia inwestycyjnego, z którego płyną pozytywne wnioski dotyczące realności inwestycji w Farmę Elektrowni Wiatrowych.

7. Uzyskanie koncesji

Produkcja energii odnawialnej stanowi działalność wymagającą koncesji. Organem właściwym do udzielenia koncesji jest Prezes Urzędu Regulacji Energetyki. Koncesji udziela się na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 50 lat, chyba że wnioskodawca wnosi o udzielenie koncesji na czas krótszy. Z tytułu koncesji wnosi się coroczną opłatę na rzecz budżetu państwa.

Faza II Działalność operacyjna

8. Zawarcie umów na sprzedaż energii ze źródeł odnawialnych

9. Zawarcie umowy na sprzedaż praw majątkowych wynikających z zielonych certyfikatów.

Spółka określiła szacunkowe nakłady inwestycyjne na poziomie 330 500 000 zł.

Realizacja budowy Farmy Elektrowni Wiatrowych przewiduje posadowienie 30 wiatraków. Inwestycja może być prowadzona w kilku etapach, przy wykorzystaniu preferencyjnego finansowania unijnego, dostępnego dla polskich przedsiębiorców. Ponadto możliwe jest pozyskanie partnera, którego współudział w inwestycji przyspieszy realizację projektu a także możliwa jest sprzedaż projektu przed rozpoczęciem budowy, na etapie poprojektowym.

Wydobycie gazu łupkowego

Emitent pragnie również poinformować, iż nieruchomość zlokalizowana w Cecenowie leży w rejonie, w którym stwierdzono gaz łupkowy. Pierwsza w Polsce instalacja wiertnicza wykonująca odwierty testowe została umiejscowiona w odległości 14 kilometrów od nieruchomości w Cecenowie. Amerykańska firma Saponis otrzymała koncesje na poszukiwanie gazu łupkowego, na terenie na którym położona jest nieruchomość Cecenowo.

5. Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii

Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii powstał na terenach po byłym radzieckim lotnisku w Kluczewie k. Stargardu Szczecińskiego. Całkowita powierzchnia Parku to około 500 hektarów, z których w chwili obecnej pozostało około 330 hektarów przeznaczonych pod inwestycje. Tak duża, zwarta powierzchnia terenu o przejrzystej strukturze własnościowej pozwala na lokowania na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie Szczecińskim nawet największych projektów inwestycyjnych. Powyższe zalety stanowią o wyjątkowości terenów inwestycyjnych w Stargardzie Szczecińskim.

Głównym właścicielem terenów zlokalizowanych w Parku Przemysłowym Nowoczesnych Technologii jest Miasto Stargard. Natomiast Emitent posiada własność terenu o powierzchni 62,9 ha.

Rada Miasta Stargard Szczeciński podjęła Uchwałę nr VII/64/07 z dnia 24 kwietnia 2007 r. w sprawie przyjęcia programu regionalnej pomocy inwestycyjnej dla przedsiębiorców na terenie miasta Stargard Szczeciński. Pomoc ta polega na udzieleni zwolnień od podatku od nieruchomości. Przedsiębiorca może otrzymać zwolnienie od podatku od nieruchomości, w zależności od charakteru inwestycji, na okres 3 lub 5 lat.

Na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii funkcjonuje również Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna o powierzchni ponad 100 ha. Obecnie Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp z oo dysponuje w Parku 29 ha pod nowe inwestycje.

Cały obszar Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii jest położony na południowy zachód od Stargardu. Park uzyskał bezpośrednie połączenie z drogą ekspresową S10. Dzięki inwestycji Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej, teren inwestycyjny Parku posiada dostęp do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a przedsięwzięcia Enea SA oraz Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa zapewniły również dostęp do energii elektrycznej oraz gazu. Teren Parku przemysłowego Nowoczesnych Technologii jest unikalnym przedsięwzięciem, ze względu na wielkość terenu z dostępem do mediów.

Nieruchomości Emitenta o powierzchni 62,9 ha zostały wycenione na 47.115.000 zł.

Emitent zamierza aktywnie współdziałać w celu pozyskania inwestorów na swoje tereny inwestycyjne, na którym jest możliwość pobudowania hal produkcyjnych i magazynowych.

Pozyskanie inwestora spowoduje uruchomienie inwestycji.

6. Park Przemysłowy

Kolejnym zasobem, który może powiększyć Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii jest teren Spółki graniczący z terenem Parku od strony północnej. Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem sporządzenia planu jest wprowadzenie funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych.

Nieruchomość Emitenta, przeznaczona na Park Przemysłowy posiada powierzchnie 127,73 ha. Nieruchomość ta jest skomunikowana za pośrednictwem nowo wybudowanej ulicy Przemysłowej i Skandynawskiej, których szerokość wynosi 7m. Pozostałe media są zlokalizowane przy nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż Park Przemysłowy Nowoczesnych Technologii preferuje inwestycje wielopowierzchniowe, zamysłem Spółki jest stworzenie na terenie 127 ha działek inwestycyjnych o mniejszych powierzchniach. Planowana koncepcja inwestycyjna przewiduje podział nieruchomości na 53 działki inwestycyjne o powierzchniach od 1,25 ha do 4,29 ha. I budowie hal o powierzchniach od 0,3 ha do 1,37 ha. Łączna powierzchnia hal wyniesie ok. 33 ha.

Ta koncepcja zostanie zrealizowana pod konkretne zamówienia zlecone przez klientów, chcących ulokować swoje działalności gospodarcze w Parku Przemysłowym.

Szacunkowe nakłady inwestycyjne zrealizowania koncepcji Parku Przemysłowego wyniosą 823 mln zł.

7. Podsumowanie

Opisane powyżej nieruchomości przedstawiają potencjał Spółki i wyznaczają kierunki rozwoju. Zamiarem Spółki jest wykorzystać ten potencjał i zwiększyć wartość swojego przedsiębiorstwa.

Strategia Spółki określa następujące kierunki rozwoju, które w części się uzupełniają:

- budownictwo mieszkaniowe w postaci nowoczesnego osiedla mieszkaniowego ulokowanego w pobliżu Stargardu Szczecińskiego, zapewniając komfortowe warunki mieszkaniowe m.in. dla pracowników rozwijających się w Gminie Stargard Szczeciński parków przemysłowych.
- budownictwo przemysłowe, zapewniające dla klientów nowoczesne powierzchnie magazynowe i produkcyjne ulokowane w Gorzowie oraz Stargardzie,
- budownictwo usługowo-handlowe w Szczecinie w postaci Kompleksu hotelowo-biurowego i handlowego,
- eksploatacja kopalni torfu i wykorzystanie go w celach energetycznych jak i rolniczych
- energetyka odnawialna w postaci farmy wiatrowej.

Opracowane koncepcje planów inwestycyjnych umożliwiają w krótkim czasie rozpoczęcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych, których realizacja zwiększy wartość nieruchomości, będących w posiadaniu Spółki.

Spółka planuje pozyskiwać kapitał inwestycyjny z następujących źródeł:

- pozyskanie środków inwestycyjnych poprzez nowe emisje akcji,
- środki finansowania zewnętrznego np. kredyty bankowe, obligacje,
- środki finansowe pochodzące od pozyskanych klientów, jako przedpłaty i zapłaty za zrealizowane „kamienie milowe” inwestycji,
- środki z programów unijnych,
- reinwestowania strumieni pieniężnych uzyskane z zakończonych etapów inwestycyjnych, w tym ze sprzedaży części nieruchomości po uprzednim przygotowaniu inwestycji do realizacji,
- partnerów biznesowych pozyskanych do współrealizacji i współfinansowania poszczególnych inwestycji.

XIII. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

W okresie 01.04.2011-31.03.2012 zmianie nie uległy istotne zasady zarządzania przedsiębiorstwem, nie nastąpiła reorganizacja wewnątrz Spółki dotycząca struktury organizacyjnej oraz zakresu jej działania.