

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
CENTRUM BANKU ŚLĄSKIEGO SP. Z O.O.**

**ZA OKRES**

**STYCZEŃ – GRUDZIEŃ 2013**

## **CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI, UDZIAŁOWCY, KAPITAŁ SPÓŁKI, WŁADZE SPÓŁKI**

Centrum Banku Śląskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, ul. Chorzowska 50, wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000047713 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach.

W dniu 30.06.2010 r. Aktem Notarialnym Repertorium „A” nr 5998/2010 dotychczasowy Wspólnik ING Bank Śląski SA w Katowicach złożył oświadczenie o objęciu 138 552 nowych udziałów w Spółce o wartości nominalnej 1 000 zł każdy i podwyższeniu kapitału zakładowego o 138 552 000 zł, a więc do wysokości 230 343 000,00 zł.

W dniu 01.07.2010 r. Aktem Notarialnym Repertorium „A” nr 6040/2010 całość nowych udziałów pokryta została wkładem niepieniężnym, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Banku prowadzonej pod nazwą Wydział Zarządzania Nieruchomościami Komercyjnymi, obejmującymi m.in. nieruchomości położone w Katowicach przy ul. Chorzowskiej 50 i w Warszawie przy ul. Powsińskiej 64A.

W związku z przedstawionymi zmianami kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2013 roku wynosi 230 343 000 PLN i dzieli się na 230 343 udziałów po 1 000 PLN każdy.

Na dzień 31.12.2013 r. udziałowcem Spółki był ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach – 230 343 (100%) udziałów

## **DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

Spółka CBŚ Sp. z o.o. została reaktywowana w 2008 r. obejmując przede wszystkim funkcje wsparcia w procesach zarządzania obiektów Banku o charakterze komercyjnym. Decyzja ta wynikała głównie ze specyfiki zarządczej tego rodzaju obiektami, obserwowanym olbrzymim wzrostem konkurencji, zwłaszcza w rejonie Katowic, jak również obserwowanymi trudnościami na rynku nieruchomości. Spółka przejęła w zarządzanie wspomniany historyczny portfel trudnych nieruchomości celem ograniczenia ryzyka znacznego impairmentu tych obiektów, kierując swoją strategię na ich optymalizację i sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych.

W roku 2013 Spółka realizowała głównie zadania w obszarze zarządzania budynkami przy ul. Sokolskiej 34 i Chorzowskiej 50 w Katowicach, Powsińska 64a w Warszawie oraz administrowania budynkiem Malczewskiego 45 w Warszawie.

W obszarze nieruchomości własnych to działania zwłaszcza w obszarze wynajmu powierzchni biurowych i handlowych w posiadanych nieruchomościach tj. Chorzowska 50 w Katowicach i Powsińska 64A w Warszawie, racjonalizacja kosztów utrzymania oraz realizacja aktywnej polityki zarządzania wartością posiadanych nieruchomości.

#### **STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁKI**

W dniu 10.05.2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/2013 w sprawie powołania z dniem 1 czerwca 2013 r. zamiejscowej jednostki organizacyjnej spółki pod nazwą – Centrum Banku Śląskiego Sp. z o.o. – Filia Warszawa, w związku z tym w ramach struktury organizacyjnej Spółki powstały dwie zorganizowane części przedsiębiorstwa.

W uchwale nr 1/2013 roku z dnia 10 października 2013 r. Zarząd doprecyzował wykaz składników majątkowych oraz zobowiązań należących do poszczególnych ZCP oraz zasady wewnętrznych rozliczeń.

Wyodrębniona Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa w postaci Filii Warszawa prowadzi działalność na rynku warszawskim, w ramach której realizowane są zadania w zakresie sprzedaży i marketingu usług tej jednostki, a zadania w zakresie technicznej obsługi biurowca Powsińska 64a realizowane są przez podmiot zewnętrzny na podstawie umów outsourcingu.

Na czele Filii Warszawa stoi Kierownik tej jednostki, który nadzoruje realizację podstawowych zadań stawianych tej jednostce.

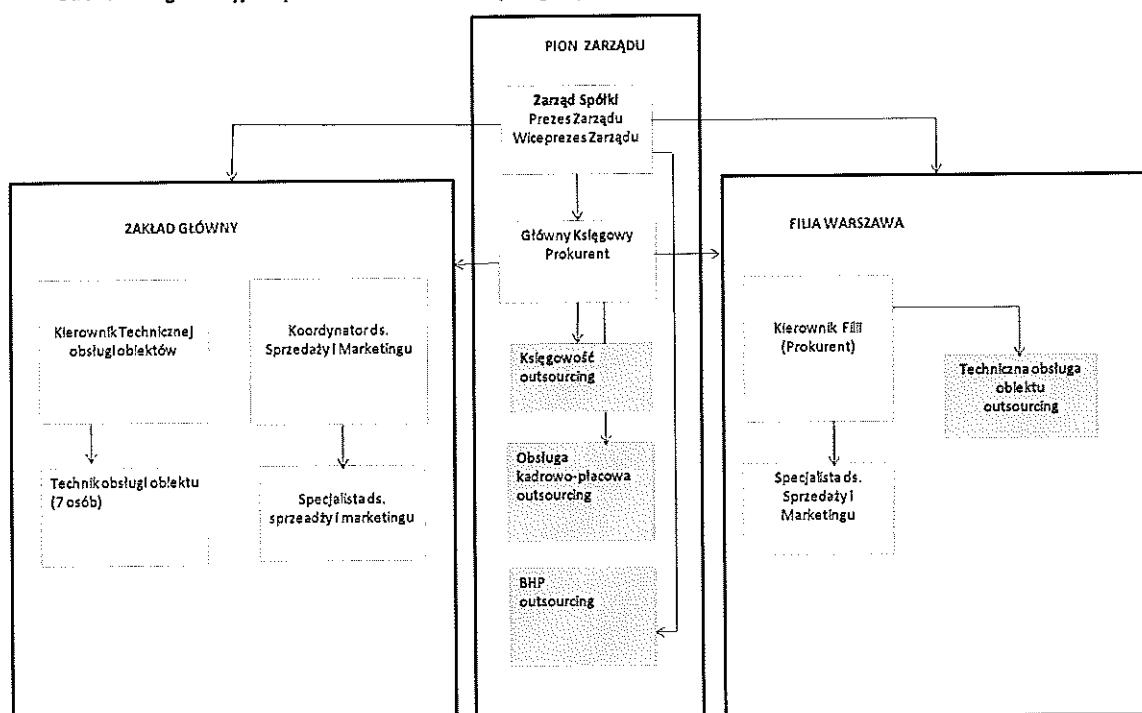
Wyodrębniona Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa w postaci Zakładu Głównego prowadzi działalność na rynku śląskim. W ramach tej części Spółki realizowane są zadania w zakresie sprzedaży i marketingu w zakresie usług Zakładu Głównego. Natomiast zadania w zakresie technicznej obsługi biurowca Chorzowska 50 były do dnia 31.12.2013 realizowane przez zespół techników, a od dnia 01.01.2014 będą realizowane na podstawie umów outsourcingu.

Realizacja zadań gospodarczych Zakładu głównego jest nadzorowana i kierowana przez Pion Zarządu.

W związku z powyższymi działaniami zmianie uległa struktura organizacyjna Spółki

Strukturę organizacyjną Spółki na dzień 31.12.2013 r. przedstawia poniższy wykres:

# Struktura organizacyjna Spółki Centrum Banku Śląskiego Sp. z o.o.



Do realizacji zadań statutowych, wg stanu na 31.12.2013 r. w Spółce pracowało 14 osób (13,1 etatu) zatrudnionych na umowę o pracę.

## WŁADZE SPÓŁKI:

### Rada Nadzorcza:

Na dzień 31.12.2013 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Mirosław Boda	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Justyna Kesler	- Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Stawczyk	- Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Biłous	- Członek Rady Nadzorczej
Ilona Dzierżanowska	- Członek Rady Nadzorczej

### Zarząd Spółki:

Jacek Frejlich	- Prezes Zarządu
Piotr Syrnicki	- Wiceprezes Zarządu

## CHARAKTERYSTYKA RYNKU, DZIAŁANIA KOMERCYJNE

➤ **Rynek nieruchomości biurowych w Katowicach:**

Wolumen transakcji na rynku katowickim wyniósł w pierwszym półroczu 2013 r. 27.500 mkw., z czego aż 51% stanowiły umowy przednajmu. Największe transakcje związane były z realizacją powierzchni na potrzeby własne.

Polski Koks objął ponad 6.150 mkw. w biurowcu przy ul. Paderewskiego, a spółki Getin Bank i LC Corp, podpisały umowę na wynajem na potrzeby banku 6.000 mkw. w I fazie projektu LC Corp Tower. Na koniec II kwartału zasoby biurowe Katowic wyniosły przeszło 300.000 mkw., głównie w wyniku ukończenia Nowego Katowickiego Centrum biznesu (13.000 mkw.) i siedziby Polskiego Koks (6.150 mkw.). W budowie zostają między innymi: biurowiec pasywny (6.000 mkw.) realizowany jako część Parku Naukowo-Technologicznego Euro-Centrum oraz dwie pierwsze fazy Silesia business Park o łącznej powierzchni ponad 20.000 mkw. (Skanska).

W roku 2013 wskaźnik pustostanów w Katowicach wyniósł 8,3%. Czynsze wywoławcze bazowe w II kwartale wynosiły 13–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–12 EUR/mkw./miesiąc. Wysokość opłat eksploatacyjnych (wyliczanych zazwyczaj w polskiej walucie) to około 14-16 PLN/mkw./miesiąc. W najbliższym czasie czynsze wywoławcze i efektywne będą stopniowo rosnąć ze względu na ograniczoną podaż. Sytuacja może się zmienić, gdy wskaźnik pustostanów wzrośnie ponownie powyżej 10%

**Działania komercyjne:**

W 2013 roku rozpoczęto proces przygotowania do zasiedlenia budynku Chorzowska 50 przez jednostki z Grupy ING.

W roku 2013 utrzymano wysoki wskaźnik obłożenia (93%) tego budynku. Poziom średniego czynszu dla powierzchni biurowych w budynku komercyjnym Chorzowska 50 wyniósł 17,62€/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem opłaty eksploatacyjnej), a na powierzchni handlowej 20,82€/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem opłaty eksploatacyjnej).

W ubiegłym roku Zarząd koncentrował się również na zintensyfikowaniu czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości przy ulicy Powiśńskiej 64a w Warszawie. Biorąc pod uwagę analizy warszawskiego rynku nieruchomości pod koniec roku, , podjęto decyzję o obniżeniu do 7,5 mln cenę sprzedaży nieruchomości.

W ramach wyodrębnionej Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa „Filia Warszawa”, prowadziła działania mające na celu sprzedaż i wynajem oraz bieżącą obsługę obiektu.

Nieruchomość w dalszym ciągu eksponowana jest na rynku nieruchomości na portalach branżowych 40za40 (eksport na 100 największych portali ogłoszeniowych z branży nieruchomości m.in. „Gratka”, „Tablica.pl” oraz „Oferty net.pl”, „domy.pl”, „nieruchomości.pl”, „komercyjne.pl”, „Money.pl”, „Zumi”, „YellowPages.pl”, „Gospodarka.pl”, „Newsweek.pl”, „Forbes.pl”. „dladomu.pkt.pl”, „Trolit”, „Fakt.pl”, „ofeminin.pl”, „budujemyDom.pl”, ogłoszeniach w prasie (Rzeczpospolita). Prowadzona jest również, szeroka współpraca z lokalnymi biurami nieruchomości, jak również kierowane są bezpośrednie ofertowania do kontrahentów, którzy wcześniej zakupili inne obiekty z portfela nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Odbływały się również spotkania z potencjalnymi zainteresowanymi podczas, których udzielane były informacje oraz przekazywane niezbędne materiały dotyczące budynku.

W budynku przy ulicy Powsińskiej 64a średni czynsz na powierzchni handlowo-usługowej kształtował się na poziomie 21,10€/m<sup>2</sup>, a na powierzchni biurowej wyniósł 13,78€/m<sup>2</sup>

Wskaźnik obłożenia budynku na koniec roku wyniósł 100%.

#### **WAŻNIEJSZE WYDARZENIA I ZAWARTE KONTRAKTY**

Zarząd realizował zadania związane z procesem zasiedlania budynku Chorzowska 50 przez jednostki Grupy ING, odpowiednio dostosowując strukturę umów najmu, zgodnie z oczekiwaniami inwestora strategicznego.

Podejmowane były działania zmierzające do pełnego obłożenia powierzchni handlowej.

#### **STRATEGIA I PLANY SPÓŁKI**

W 2014 roku Spółka planuje:

- Prowadzenie działań optymalizujących wartość budynku w Warszawie przy ulicy Powsińskiej 64a i jego sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych – oczekiwana cena minimalna 7,5 mln. zł
- Chorzowska 50 – kontynuowanie działań zmierzających do zasiedlenia budynku przez jednostki z Grupy ING

W 2014 roku Spółka planuje:

- Kontynuację działań związanych z zasiedlaniem budynku Chorzowska 50 (główne aktywo w portfelu nieruchomości własnych Spółki) przez jednostki Grupy ING Banku Śląskiego;
- Prowadzenie działań *optymalizujących koszty utrzymania budynku* w Warszawie przy ulicy Powsińskiej 64a i jego sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych – oczekiwana cena minimalna (wartość księgowa).

Ponadto Zarząd informuje, że po stronie Właściciela Spółki we współpracy ze Spółką prowadzone są prace zmierzające do przeprowadzenia w I półroczu 2014 roku operacji podziału Spółki w trybie art. 529 par. 1 pkt 1 ksh.

W przypadku zrealizowania tego planu, Spółka zostanie rozwiązana bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w dniu wykreślenia jej z rejestru (dzień podziału). Wykreślenie Spółki dzielonej z rejestru nastąpi z urzędu, niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przejmującej

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały podjęte stosowne uchwały w żadnej ze Spółek objętych planowanym podziałem.

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG STANU NA 31.12.2013**

Zaprezentowane poniżej dane zostały podane według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku.

### **Bilans**

Suma bilansowa na dzień 31.12.2013 roku wyniosła 229.005.896,04 PLN, co oznacza wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 1,6%.

Zmiany struktury aktywów i pasywów Spółki – w stosunku do roku poprzedniego - jest spowodowana przyrostem środków pieniężnych (inwestycje krótkoterminowe) o blisko 7 mln PLN oraz spadkiem wartości nieruchomości 3,3 mln PLN.

W grupie pasywów – zmiana dotyczy przede wszystkim – wysokości kapitałów własnych (wzrost o 4,4 mln PLN).

### **Aktywa**

Aktywa trwałe na dzień bilansowy to 128.573.309,01 PLN stanowiące 56,14 % w strukturze aktywów, a aktywa obrotowe 100.432.587,03 PLN, co stanowi 43,86 % w strukturze aktywów.

Aktywa trwałe to w 99,87% inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne „Chorzowska 50” w Katowicach i „Powsińska 64A” w Warszawie).

Aktywa obrotowe, to przede wszystkim środki pieniężne, których wartość wynosi 98.459.319,56 PLN. stanowiąc 98% aktywów obrotowych, środków pieniężnych będące kaucjami od najemców o łącznej wartości 1.118.729,23 PLN stanowiąca łącznie 1,1% wartości aktywów obrotowych.

### **Pasywa**

Przeważającą część pasywów Spółki stanowi kapitał własny o wartości 223.673.202,39 PLN stanowiący 97,7 % sumy bilansowej.

Na pozycje tę składają się :

- kapitał zakładowy Spółki (230 343 000,00 PLN);
- kapitał zapasowy Spółki (87 526,12 PLN);
- straty lat poprzednich (-11 119 801,76 PLN);
- zysk netto roku bieżącego ( 4 360 847,97 PLN),
- kapitał z aktualizacji wyceny (1 630,06).

Grupa zobowiązań to rezerwy na podatek odroczony, rezerwy z tytułu świadczeń emerytalnych oraz pozostałych, zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu podatków (2,3% sumy bilansowej).

Na rezerwy i zobowiązania długoterminowe o wartości 2.742.974,34 PLN składa się głównie rezerwa na podatek odroczony ( 2 348 547,00 PLN), rezerwa na zobowiązania z roku 2013 PLN w kwocie 384 096,35, rezerwa na świadczenia emerytalne 10.330,99 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania z tytułu dostaw 1 351 795,14 PLN, z tytułu kaucji 1 118 729,23 PLN.

Zobowiązania z tytułu podatków, wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych wyniosły 115 286,07 PLN i zostaną uregulowane przez Spółkę w wymagalnych terminach (styczeń 2014 roku).

### **Wynik finansowy**

Spółka odnotowała w okresie 01-12.2013 zysk na sprzedaży w wysokości 6.726.256,79 PLN , zysk brutto na poziomie 5.452.390,97 PLN oraz zysk netto w wysokości 4.360.847,97 PLN.

Wynik na sprzedaży odzwierciedla efekt działań operacyjnych Spółki, czyli przychody uzyskane ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych i handlowych, usług zarządzania i administrowania nieruchomościami, pozostałych usług związanych z obsługą budynków oraz koszty poniesione w celu ich generowania, z wyłączeniem kosztów fit-out, które dla celów prezentacyjnych zostały przeniesione do pozostałych kosztów operacyjnych.

Istotny wpływ na obniżenie wyniku brutto miała wycena nieruchomości inwestycyjnych sporządzona w grudniu 2013 r., na skutek której obniżona została wartość nieruchomości Powsińska 64a w Warszawie o 3,9 mln PLN.

Na odnotowany wynik finansowy złożyły się:

### **PRZYCHODY**

- przychody ze sprzedaży usług najmu	16.119.685,30 PLN
- przychody ze świadczenia pozostałych usług związanych z najmem (odsprzedaż materiałów technicznych, prace adaptacyjne, media, usług telefonicznych)	2.051.055,16 PLN



– przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami budynkami ING Banku Śląskiego SA	1.694.255,76 PLN
- świadczenie pozostałych usług nie związanych z procesem zarządzania budynkami	749.651,13 PLN
- przychody operacyjne	84.032,03 PLN
– przychody finansowe	2832393,24 PLN
w tym:	
<i>kwota odsetek od środków na rachunkach depozytowych Spółki</i>	<i>2.830.832,13 PLN</i>

#### **KOSZTY**

– koszty działalności operacyjnej	13.888.390,56 PLN
(według specyfikacji przedstawionej w rachunku zysków i strat)	
– pozostałe koszty operacyjne	4.181.168,62 PLN
w tym:	
<i>odpis aktualizujący wartość nieruchomości Powsińska 64A</i>	<i>3.960.944,06 PLN</i>
<i>(obejmujący nakłady modernizacyjne w wysokości 77.944,06 PLN oraz ujemną wycenę rzeczoznawcy w wysokości 4.038.888,12 PLN)</i>	
<i>odpis aktualizujący wartość nieruchomości Chorzowska 50</i>	<i>7.225,48 PLN</i>
<i>(obejmujący nakłady modernizacyjne w wysokości 518.225,48 PLN oraz ujemną wycenę rzeczoznawcy w wysokości 525.450,96 PLN )</i>	
<i>odpis aktualizujący wartość należności skierowanych do sądu i spornych</i>	<i>171.091,94 PLN</i>
- koszty finansowe	9.122,47 PLN

#### **Inwestycje krótkoterminowe i środki pieniężne**

Zamykając rok Spółka dysponowała środkami pieniężnymi zdeponowanymi głównie w postaci krótkoterminowych lokat bankowych o łącznej wartości 99 578 048,79 PLN.

Na wartość tą złożyły się:

- środki pieniężne, w tym lokaty krótkookresowe i rachunki bieżące o wartości 98 459 319,56 PLN.
- kaucje gotówkowe wpłacone przez najemców, stanowiące zabezpieczenie umów najmu, o wartości 1 118 729,23 PLN

Zarząd Spółki, w oparciu o dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2013, nie widzi zagrożeń finansowych w dalszym funkcjonowaniu Spółki oraz wyodrębnionych w niej Zorganizowanych Części Przedsiębiorstwa, w postaci Zakładu Głównego i Filii Warszawa..

## INFORMACJE DODATKOWE

Spółka nie prowadzi badań ani innych programów rozwojowych.

W roku obrotowym 2013, Spółka nie nabyła udziałów własnych.

W roku obrotowym 2013 Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie pokrycia ryzyk (cenowych, kredytowych, zakłóceń w przepływach pieniężnych, utraty płynności,) z uwagi na fakt, nie identyfikowania takich zagrożeń w obszarze swojego funkcjonowania.

Spółka nie stosowała również rachunkowości zabezpieczeń, z uwagi na brak realizowanych transakcji gospodarczych wymagających takich rozwiązań.

Działalność gospodarcza realizowana przez Spółkę nie generuje istotnych zagrożeń dla środowiska naturalnego.

Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej ING Banku Śląskiego SA i jako jednostka w 100% zależna jest konsolidowana na najniższym szczeblu grupy kapitałowej przez ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 34.

Natomiast proces konsolidacji na najwyższym szczeblu grupy jest prowadzony przez ING Groep Naamloze Vennootschap z siedzibą Amstelveenseweg 500 Amsterdam 1081 KL (Netherlands).

W załącznikach do niniejszego sprawozdania zostały przedstawione ważniejsze informacje finansowe dotyczące obszaru funkcjonowania poszczególnych ZCP wyodrębnionych w ramach Spółki.

Zarząd Spółki, zgodnie z uchwałami wspólników z lat ubiegłych, wnioskuje o wyrażenie zgody na przekazanie zysku netto w wysokości 4 360 847,97 PLN za rok bieżący na pokrycie strat z lat ubiegłych.



Jacek Frejlich  
Prezes Zarządu



Piotr Syrnicki  
Wiceprezes Zarządu

Katowice, dn. 10 styczeń 2014 r.

## Załącznik 1

Wynik finansowy netto wygenerowany przez ZCP-1 Filia Warszawa wyniósł na dzień 31.12.2013 r.

-3.055.556,43 PLN.

na powyższy wynik wpłynęły m.in.:

- *wynik na sprzedaży* *250.192,16 PLN*
  
- *odpisy aktualizujący wartość nieruchomości* *3.960.944,06 PLN*  
*(obejmujący nakłady modernizacyjne w wysokości 77.944,06 PLN oraz ujemną wycenę rzeczoznawcy w wysokości 4.038.888,12 PLN)*
  
- *odpisy aktualizujące wartość należności* *93.297,72 PLN*

## **Załącznik 2**

Wynik finansowy netto wygenerowany przez ZCP-2 Zakład Główny wyniósł na dzień 31.12.2013 r.  
7.416.404,40 PLN

*na powyższy wynik wpłynęły m.in.:*

*- wynik na sprzedaży obejmujący najem, zarządzanie, usługi pozostałe oraz koszty związane z ich realizacją:* 6.476.064,63 PLN

*- odpisy aktualizujący wartość nieruchomości* 7.225,48 PLN  
*(obejmujący nakłady modernizacyjne w wysokości 518.225,48 PLN oraz ujemną wycenę rzeczoznawcy w wysokości 525.450,96 PLN )*

*- odpisy aktualizujące wartość należności* 77.794,22 PLN

*- odsetki od lokat* 2.826.401,94 PLN