

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

CENTRUM BANKU ŚLĄSKIEGO SP. Z O.O.

ZA OKRES

STYCZEŃ – GRUDZIEŃ 2011

Charakterystyka działalności, udziałowcy, kapitał Spółki, władze Spółki	3
Działalność Spółki	3
Struktura organizacyjna Spółki.....	4
Władze Spółki	4
Rada Nadzorcza:	5
Zarząd Spółki:	5
Charakterystyka rynku, działania komercyjne.....	5
Ważniejsze wydarzenia i zawarte kontrakty	8
Strategia rozwoju Spółki / Wizja.....	9
Sprawozdanie finansowe według stanu na 31.12.2011	10

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 5997/2010 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 31.12.2011 roku wynosi 230 343 000 PLN i dzieli się na 230 343 udziałów po 1 000 PLN każdy.

Na dzień 31.12.2011 r. udziałowcem Spółki był ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach – 230 343 (100%) udziałów

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Spółka CBS 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 strategią na ich optymalizację i sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych.

Zasadnicze zadania stawiane Spółce to zarządzanie budynkami przy ul. Sokolskiej 34 i Chorzowskiej 50 w Katowicach, Powsińska 64a w Warszawie oraz administrowanie budynkiem Malczewskiego 45 w Warszawie.

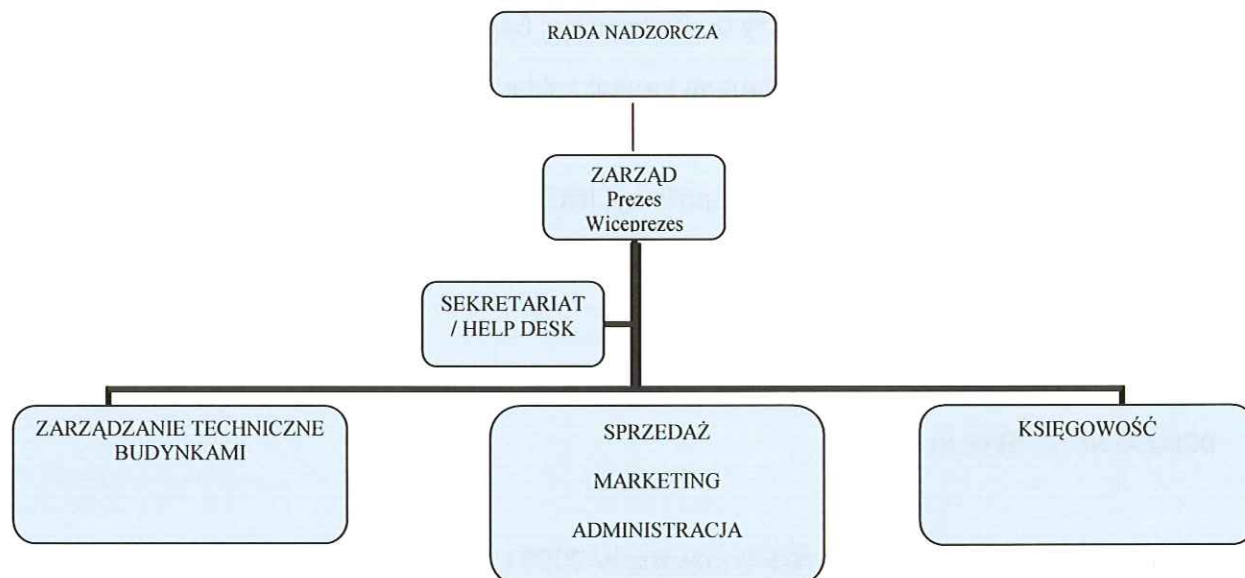
Spółka prowadzi intensywne działania zwłaszcza w obszarze wynajmu powierzchni biurowych i handlowych w posiadanych nieruchomościach tj. Chorzowska 50 w Katowicach i Powsińska 64A w Warszawie. W tym celu Spółka prowadzi aktywną politykę zarządzania wartością posiadanych nieruchomości.

Spółka jednocześnie aktywnie uczestniczy w procesie poszukiwania na rynku potencjalnych inwestorów dla obiektów bankowych przeznaczonych do planowanej sprzedaży.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁKI

Do realizacji zadań statutowych, wg stanu na 31.12.2011 r. w Spółce pracuje 19 osób, w tym 2 członków zarządu oraz 18 osób zatrudnionych na umowę o pracę (w tym 1 na zastępstwo).

Strukturę organizacyjną Spółki przedstawia poniższy wykres:



WŁADZE SPÓŁKI:

Rada Nadzorcza:

Na dzień 31.12.2011 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:

Miniony rok był w dużym stopniu kontynuacją osłabionego trendu krzywej popytu na dobra luksusowe w tym m.in. na nowoczesną powierzchnię klasy A. Przedsiębiorstwa wciąż niechętnie dokonywały inwestycji, które z punktu widzenia prowadzonej działalności, nie były niezbędne.

Szczyt zainteresowania powierzchniami biurowymi w Katowicach przypadał na lata 2007 – 2008 i wynikał z dużego zainteresowania powierzchniami mającymi pełnić funkcję back-office'ów dla banków, firm ubezpieczeniowych oraz centrów BPO. Rok ubiegły chociaż lepszy koniunkturalnie od roku 2010, w sytuacji wysokiej nadpodaży powierzchni biurowych w Katowicach, cechował wciąż bardzo wysoki wskaźnik powierzchni niewynajętej, który ukształtował się ostatecznie na koniec roku na poziomie ponad 17%. W Centrum Katowic planowane są kolejne, jeszcze niewybudowane obiekty, co w perspektywie najbliższego czasu może znacząco utrudnić wynajem istniejących powierzchni, aczkolwiek w ostatnim okresie czasu notuje się powolne zwiększenie zainteresowania powierzchniami z przeznaczeniem pod działalność segmentu BPO, co może dać lepszą perspektywę w zakresie najmu w dłuższym horyzoncie czasu.

Zmniejszona minimalna powierzchnia najmu, wakacje czynszowe trwające nawet do 9 miesięcy oraz dodatkowy budżet (ok 250€/m²) przeznaczony na ponadstandardowe prace wykończeniowe to tylko część atrakcji oferowanych przez rynek potencjalnym najemcom na rynku w minionym roku.

Czynsze uległy obniżeniu o ponad 20%. W Katowicach czynsze ofertowe w budynkach klasy A oscylują w granicach 8-11 EUR. Rynek powierzchni niższych klas zdominowały wynajmy w granicach 100-200 m², a średni czynsz wynosi 7-8,5 EUR.

W 2011 roku średnia wartość dla większości transakcji pozostała stosunkowo niewielka. Z konkurencyjnie zawartych transakcji tylko pięć istotnych umów zostało zawartych na najem powyżej 1000m². Były to: Tauron (5.700m²), Capgemini(5.700m²), Opal Development (4400m²), Grupa Żywiec (2500m²) oraz Ruch SA (2400m²). Większość umów zostało zawartych na wysoce korzystnych warunkach dla najemcy, znacznie poniżej średniej rynkowej.

Obecnie największą konkurencję stanowią:

Centrum Biurowe Francuska, 21 000m² wynajęta jedynie w 30% oraz Atrium, 12 500m² wynajęte w 75%

- **Planowane kolejne inwestycje w latach 2012-2014:**

- Szklany biurowiec (GC Investment) powstanie przy ulicy Astrów, w miejscu katowickich kortów. Budynek składał się będzie z dwóch części i dwupoziomowego podziemnego parkingu. Wszystko na powierzchni 20 000m² metrów kwadratowych. Prace budowlane mają rozpocząć się jeszcze w 2012 roku i potrwać 18 miesięcy.
- Silesia Business Park I (Skanska Property), kompleks składa się z 4 budynków oferujących biura do wynajęcia o łącznej powierzchni ok. 46 000m², Lokalizacja przy ulicy Chorzowskiej. Termin realizacji II poł. 2012
- GPP Business Park obejmujący realizację ok. 30 000m² nowoczesnej powierzchni biurowej, zlokalizowanej w 4 wolnostojących budynkach. W ramach pierwszej fazy projektu w drugim kwartale 2012 roku do użytku oddany o powierzchni biurowej oferowanej do wynajmu 7 500m². Budynki zaprojektowane są w nowoczesnej technologii pozwalającej znacząco redukować koszty eksploatacyjne.
- Steel Building (Opal Property), 2-kondygnacyjny budynek o łącznej powierzchni 4 400m². Inwestycja zlokalizowana przy ulicy Żelaznej 9
- Katowickie Centrum Biznesu, 8-kondygnacyjny budynek o łącznej powierzchni 18.000m² zlokalizowany przy ulicy Sokolskiej. Ma pełnić funkcję centrum finansowego Katowic. Trwają prace budowlane
- Kostki, (Opal Property)kompleks składający się z 3 budynków oferujący biura do wynajęcia o łącznej powierzchni 3 900m²
- Neinver Office Building - budynek wchodzący w skład tworzonego kompleksu nowego dworca PKP w Katowicach. Zaoferuje 14 000 m² powierzchni w centralnym punkcie miasta.

- *Silesia Towers inwestycja Trigranitu. Dwie wieże zaoferują 70 000 m² nowoczesnej powierzchni najmu przy ul. Chorzowskiej - zaraz obok Silesia City Center.*

➤ **Działania komercyjne:**

Monitorując i analizując rynek nieruchomości, Zarząd Spółki postanowił kontynuować podjęte w ubiegłym roku działania, zmierzające do promowania i wyróżnienia biurowca spośród wielu innych konkurencyjnych, zwłaszcza nowych budynków, które będąc *technologicznie młodszymi* uwolniły dodatkowo *znaczłą ilość wolnej powierzchni* i stanowią silną konkurencję dla budynku „Chorzowska 50”.

Zarząd koncentruje swoje działania na analizowaniu potrzeb obecnych i przyszłych najemców celem stałego podnoszenia jakości świadczonych usług jak również aktywnym promowaniu budynku i marki „Chorzowska 50” wśród dotychczasowych i potencjalnych klientów jakimi są znane duże firmy i korporacje poprzez m.in.: bezpośrednie prelekcje na spotkaniach z biznesem, aktywnymi kontaktami i współpracą z lokalnymi władzami oraz Regionalną Izbą Gospodarczą jak również Katowicką Strefą Ekonomiczną. W promocji wykorzystano także organizację znaczących dla Regionu wydarzeń, które miały miejsce w zarządzanym przez Spółkę kompleksie obiektów w Katowicach.

Na skutek przeprowadzonych przez Zarząd Spółki działań w obszarze jego strategicznego portfela jakim jest budynek komercyjny Chorzowska 50 udało się w roku 2011 utrzymać wysoki wskaźnik obłożenia tego budynku, który wyniósł na dzień 31.12.2011 roku 98%. Udało się również utrzymać znacznie wyższy poziom średniego czynszu w stosunku do rynku, który dla powierzchni biurowych w budynku komercyjnym Chorzowska 50 wyniósł 17,77€/m², a na powierzchni handlowej 22,11€/m² w odniesieniu do rynku lokalnego, gdzie średnia to 15€/m².

WAŻNIEJSZE WYDARZENIA I ZAWARTE KONTRAKTY

W 2011 roku zostały przedłużone duże kontrakty na korzystnych warunkach z kluczowymi najemcami takimi jak Mentor Graphics, Ernst&Young czy Ruukkii.

W roku 2011 obchodzony był jubileusz 10-lecia oddania do użytku budynku komercyjnego Chorzowska 50, który wraz z przyległym do niego budynkiem Centrali ING Banku Śląskiego SA (ING BS) tworzy centrum finansowo biznesowe w Katowicach.

W imprezie uczestniczyli m.in. Prezydent Miasta Piotr Uszok, będący również Patronem Wydarzenia oraz przedstawiciele lokalnych Instytucji Państwowych, w tym, przedstawiciele Regionalnej Izby Gospodarczej, przedstawiciele Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, oraz osoby z lokalnych sfer biznesu, środowisk gospodarczych jak również uczelnianych oraz przedstawiciele mediów. W uroczystościach uczestniczyły Władze ING Banku Śląskiego, Najemcy oraz Pracownicy Spółki. Ranga jubileuszu została również podniesiona uczestnictwem Pani Poseł do Parlamentu Europejskiego Małgorzaty Handzlik, która wyraziła wiele pozytywnych słów na temat budynków, w których uroczystości się odbywały.

Ważniejsze działania komercyjne.:

- Aktywna współpraca z lokalnymi urzędami – Urzędem Marszałkowskim, Regionalną Izbą Gospodarczą, Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną celem wypromowania obiektu oraz przyciągnięcia potencjalnych inwestorów do budynku
- Przeprowadzanie bezpośrednich prelekcji i spotkań z biznesem
- Aktywna promocja na konferencjach oraz spotkaniach biznesowych organizowanych przez lokalne władze Miasta Katowice m.in.:
 - Udział w panelu dyskusyjnym podczas Europejskiego Kongresu Gospodarczego 2011
 - Promocja regionu podczas Invest Expo w Chorzowie
 - Udział w comiesięcznych spotkaniach członkowskich organizowanych przez Regionalną Izbę Gospodarczą

W 2011 roku Spółka otrzymała zaszczytny tytuł „**Przedsiębiorstwo Fair Play**” nadawany po dokonanych audytach za:

- rzetelne postępowanie wobec klientów;
- należyłą współpracę z kontrahentami oraz brak zaległości w regulowaniu podjętych wobec nich zobowiązań;
- terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań wobec skarbu państwa;
- uczciwą i rzetelną reklamę nie dyskredytującą konkurencji;
- stworzenie swoim pracownikom warunków sprzyjających zarówno do efektywnej pracy jak i rozwoju zawodowego;
- wspieranie wszelkiego rodzaju inicjatywy edukacyjnych czy kulturalnych;
- bycie przyjaznym dla środowiska naturalnego; oraz
- satysfakcjonującą współpracę w stosunku do wymagających odbiorców.

Pozytywne zmiany jakie zaistniały w otoczeniu budynku Chorzowska 50 od czasu jego wybudowania pokazują, że obiekt nie tylko został pozytywnie odebrany przez najemców, lokalne władze miejskie czy też jego mieszkańców ale również przez inwestorów, których uwagę przykuło powstające wysokiej klasy zaplecze biurowe.

Obecnie kompleks obiektów jest jedną z najlepiej rozpoznawalnych budowli miasta i regionu. Jest to swoista wizytówka nowoczesnego miasta, która ukazuje dobrze przygotowaną logistykę miasta gotową do przyjęcia kolejnych inwestycji.

Ostatnia dekada utrwaliła na dobre fakt, że budynek ten jako pierwszy tej klasy w regionie otworzył nowe możliwości i dał potencjał do zmian i rozwoju miasta Katowice stając się również budynkiem o dużym prestiżu i przychylnym klimacie dla inwestorów.

STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka kontynuuje opracowaną w poprzednim roku strategię opierającą się na budowaniu profesjonalnego i nowoczesnego zarządzania nieruchomościami poprzez zarządzanie ich wartością.

W ramach tej strategii Zarząd planuje kontynuację działań zmierzających do utrzymania pozycji marki „Chorzowska 50” na rynku lokalnym oraz dalszego umacniania relacji z lokalnym biznesem oraz władzami. Utrzymana zostanie również aktywność Spółki w obszarze bezpośredniego kontaktu z klientem /direct mailing, różnorodność kanałów docierania do klienta, prezentacje na spotkaniach z biznesem/. Planowana jest także dalsza rozbudowa narzędzi analitycznych umożliwiających analizę kosztów i optymalizację wartości zarządzanych obiektów, a także dalsza aktywność na rynku inwestorów w zakresie pozyskiwania ofert na sprzedaż budynków z portfela obiektów bankowych przeznaczonych do sprzedaży. W roku 2012 Spółka planuje również kontynuację działań *optymalizujących wartość budynku* w Warszawie przy ulicy Powsińskiej 64a i jego sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG STANU NA 31.12.2011

Zaprezentowane poniżej dane zostały podane według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Bilans

Suma bilansowa na dzień 31.12.2011 roku wyniosła 214 662 143,80 PLN, co oznacza wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 6,15%.

Powodem wyraźnej zmiany struktury aktywów i pasywów Spółki – w stosunku do roku poprzedniego - jest przyrost środków pieniężnych (inwestycje krótkoterminowe) o 11,6 mln PLN.

W obszarze aktywów obrotowych Spółka posiada krótkookresowe inwestycje w postaci lokat bankowych z terminem zapadalności w I kwartale roku 2012 (78 286 334,25 PLN), środki pieniężne w wysokości 2 865 761,43 PLN i należności związane z bieżącą działalnością (3 164 483,28 PLN).

W grupie pasywów – zmiana dotyczy przede wszystkim – wysokości kapitałów własnych (wzrost o 10,4 mln PLN)

Aktywa

Aktywa trwałe na dzień bilansowy to 130 344 430,65 PLN stanowiące 61 % w strukturze aktywów, a aktywa obrotowe 84 317 713,15 PLN, co stanowi 39 % w strukturze aktywów.

Aktywa trwałe to w 99,6% inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne „Chorzowska 50” w Katowicach i „Powsińska 64A” w Warszawie).

Aktywa obrotowe, to przede wszystkim inne środki pieniężne, zbudowane z depozytów o terminie zapadalności 03.2012 złożonych w ING Banku Śląskim SA, którego wartość wraz naliczonymi do dnia bilansowego odsetkami wynosi 78 286 334,25 PLN), kaucje wpłacone przez najemców w wysokości 1 606 088,26 PLN, oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o łącznej wartości 1 259 673,17 PLN co stanowi łącznie **96 %** wartości aktywów obrotowych..

Należności z tytułu świadczonych usług stanowią **3,75 %** a należności z tytułu podatków stanowią **0,7 %** wartości aktywów obrotowych.

Pasywa

Przeważającą część pasywów Spółki stanowi kapitał własny o wartości 207 550 898,60 PLN stanowiący 96,7 % 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 (-33 289 882,59 PLN);
- zysk netto roku bieżącego (10 410 255,07 PLN).

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 (3% sumy bilansowej).

Na rezerwy i zobowiązania długoterminowe o wartości 7 111 245,20 PLN składa się głównie rezerwa na podatek odroczony (1 367 185,00 PLN), rezerwa na świadczenia emerytalne 155 902,22 PLN, zobowiązania z tytułu dostaw 3 791 426,53 PLN, z tytułu kaucji 1 606 088,26 PLN.

Zobowiązania z tytułu podatków, wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych wyniosły 175 963,19 PLN i zostały uregulowane przez Spółkę w wymagalnych terminach (styczeń 2012 roku).

Wynik finansowy

Spółka odnotowała w okresie 01-12.2011 zysk na sprzedaży w wysokości 11 772 606,33 PLN , zysk brutto na poziomie 12 959 699,07 PLN oraz zysk netto w wysokości 10 410 255,07 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.

Na odnotowany wynik finansowy złożyły się:

PRZYCHODY

- przychody ze sprzedaży usług najmu 18 165 671 PLN

- przychody ze świadczenia pozostałych usług związanych z najmem (odsprzedaż materiałów technicznych, prace adaptacyjne, media, usług telefonicznych) 1 771 402 PLN

- przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami budynkami ING Banku Śląskiego SA 1 850 357 PLN

- świadczenie pozostałych usług nie związanych z procesem zarządzania budynkami 4 215 218 PLN

- przychody operacyjne 344 603 PLN

w tym:

przychód z aktualizacji wartości nieruchomości Powsińska 64 280 000 PLN

- przychody finansowe 3 022 455 PLN

w tym kwota odsetek od środków na rachunkach depozytowych Spółki 3 018 971 PLN

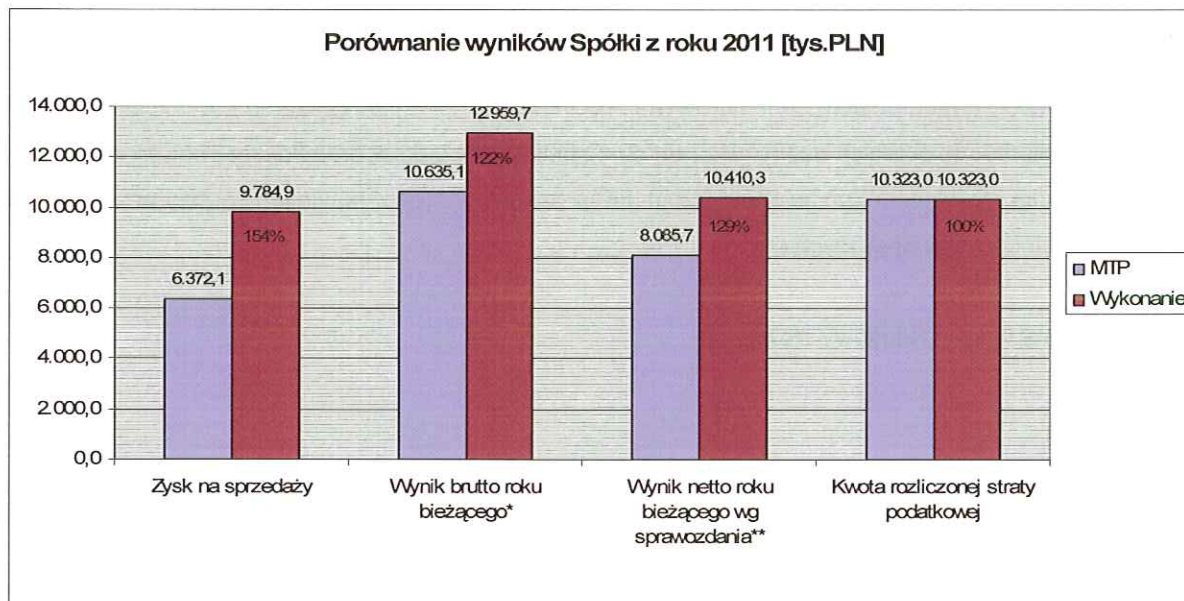
KOSZTY

- koszty działalności operacyjnej 14 230 042 PLN
(według specyfikacji przedstawionej w rachunku zysków i strat)

- pozostałe koszty operacyjne 1 917 160 PLN

w tym:

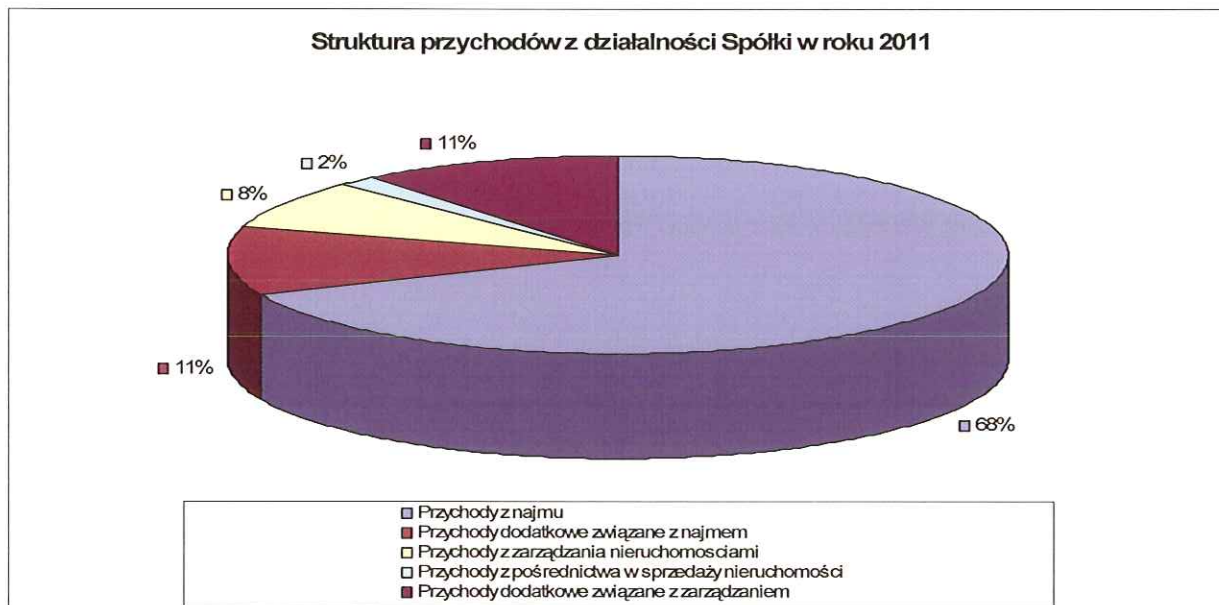
odpis aktualizujący wartość nieruchomości	1 768 794 PLN
<i>(obejmujący wydatki na fit out w budynku Chorzowska 50 w wysokości 1 987 711,76 PLN i dodatnią wycenę rzeczoznawcy w wysokości 218 917,03 PLN)</i>	
odpis aktualizujący wartość należności skierowanych do sądu i spornych	148 257 PLN
inne koszty operacyjne	109 PLN



* uwzględniający skutków wyceny nieruchomości

** w budżecie zakładano zerowy poziom podatków (bieżących i odroczonych); dla zapewnienia porównywalności danych przyjęto poziom podatków z 31.12.2011

Strukturę uzyskanych przychodów w 2011 pokazuje poniższy schemat:



Inwestycje krótkoterminowe i środki pieniężne

Zamykając rok Spółka dysponowała środkami pieniężnymi zdeponowanymi w postaci krótkoterminowych lokat bankowych o łącznej wartości 78 286 334,25 PLN.

Na wartość tą złożyły się:

- lokaty krótkoterminowe o wartości nominalnej 78 000 000,00 PLN (ulożone na dwóch depozytach zapadalnych w marcu 2012 r. wraz z odsetkami w kwocie 286 334,25 PLN).
- kaucje gotówkowe wpłacone przez najemców, stanowiące zabezpieczenie umów najmu, o wartości 1 606 088,26 PLN
- środki pieniężne, w tym lokaty krótkookresowe i rachunki bieżące o wartości 1 259 673,17 PLN.

W 2011 roku Spółka utrzymywała dobrą płynność finansową.

Zarząd Spółki, zgodnie z uchwałami wspólników z lat ubiegłych, wnioskuje o wyrażenie zgody na przekazanie zysku netto w wysokości 10 410 255,07 PLN za rok bieżący na pokrycie strat z lat ubiegłych (w myśl art. 192 Ksh).

Jacek Frejlich
Prezes Zarządu

Piotr Syrnicki
Wiceprezes Zarządu

Katowice, dn. 25 stycznia 2012 r.

