

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

**ZA OKRES**

**STYCZEŃ – GRUDZIEŃ 2012**

Charakterystyka działalności, udziałowcy, kapitał Spółki, władze Spółki .....	3
Działalność Spółki .....	3
Struktura organizacyjna Spółki.....	4
Władze Spółki .....	5
Rada Nadzorcza: .....	5
Zarząd Spółki: .....	5
Charakterystyka rynku, działania komercyjne.....	6
Ważniejsze wydarzenia i zawarte kontrakty .....	7
Strategia rozwoju Spółki / Wizja.....	9
Sprawozdanie finansowe według stanu na 31.12.2012 .....	9

## **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 31.12.2012 roku wynosi 230 343 000 PLN i dzieli się na 230 343 udziałów po 1 000 PLN każdy.

Na dzień 31.12.2012 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.

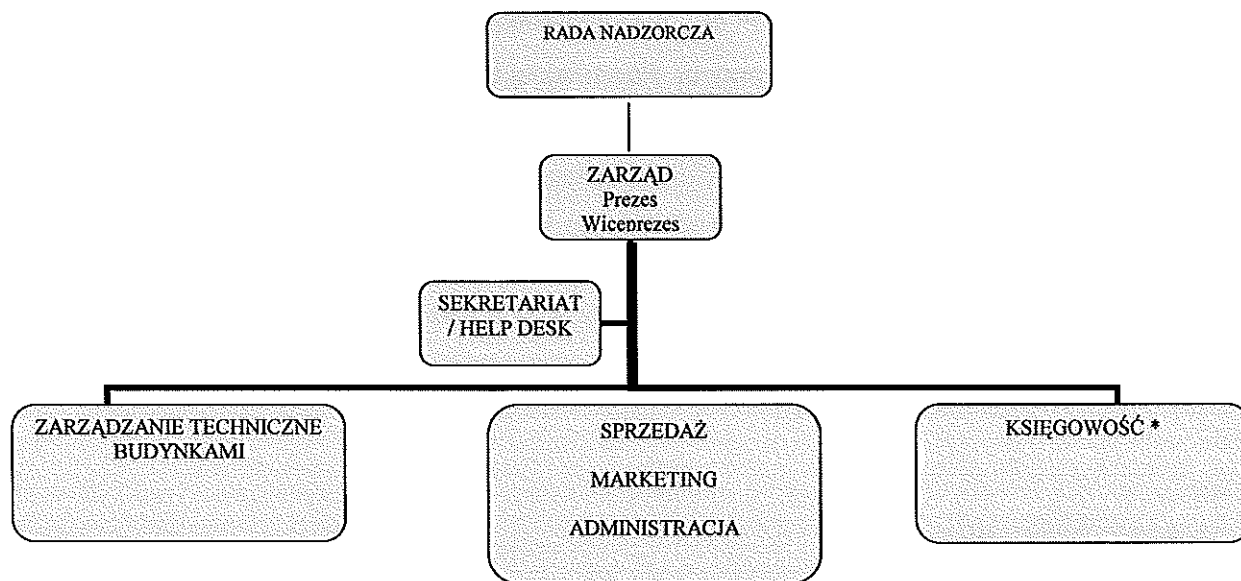
W roku 2012 Spółka realizowała głównie zadania w obszarze zarządzania budynkami przy ul. Sokolskiej 34 i Chorzowskiej 50 w Katowicach, Powsińska 64a w Warszawie oraz administrowania budynkiem Małczewskiego 45 w Warszawie.

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

Do realizacji zadań statutowych, wg stanu na 31.12.2012 r. w Spółce pracuje 16 osób (15,5 etatu) zatrudnionych na umowę o pracę.

Strukturę organizacyjną Spółki przedstawia poniższy wykres:



\* z dniem 01.09.2012 r. zasadniczy obszar księgowości został objęty umową outsourcingu

## **WŁADZE SPÓŁKI:**

### ***Rada Nadzorcza:***

Na dzień 31.12.2012 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:***

W pierwszej połowie 2012 r. całkowity wolumen transakcji najmu na rynku katowickim wyniósł ok. 18.000 mkw., z czego przeważającą większość (80%) stanowiły nowe kontrakty. Oczekuje się, że na koniec 2012 r. wolumen ten osiągnie poziom z 2011 r., czyli 37.200 mkw.

Największymi transakcjami na rynku było wynajęcie przez firmy Tele-Fonika i Rockwell Automation odpowiednio 3.200 mkw. i 2.089 mkw. w Centrum Biurowym Francuska firmy GTC oraz przedłużenie umowy na 2.837 mkw. przez firmę Steria w budynku Altus.

Ponieważ popyt się nie zmienił, a w ostatnim półroczu nie oddano do użytku nowej powierzchni, poziom pustostanów spadł z 11,4% (na koniec 2011 r.) do 9,9%. W planach jest oddanie do końca roku kilku nowych projektów, m.in. Nowego Katowickiego Centrum Biznesu (13.000 mkw.) oraz GPP Business Park (6.300 mkw.). Całkowite zasoby Katowic to 269.600 mkw., czynsze wywoławcze nie przekraczają 14 EUR/mkw./miesiąc (bez uwzględnienia opłaty eksploatacyjnej), a efektywne wahają się, w granicach około 11 EUR/mkw./miesiąc (bez uwzględnienia opłaty eksploatacyjnej).

➤ **Działania komercyjne:**

W budynku Chorzowska 50 Zarząd Spółki utrzymał w roku 2012 wysoki wskaźnik obłożenia (98%) oraz wyższy od rynku poziom średniego czynszu, który dla powierzchni biurowych w budynku komercyjnym Chorzowska 50 wyniósł 18,22€/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem opłaty eksploatacyjnej), a na powierzchni handlowej 22,95€/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem opłaty eksploatacyjnej) w odniesieniu do rynku lokalnego, gdzie średnia to 14€/m<sup>2</sup> (z uwzględnieniem opłaty eksploatacyjnej).

W ubiegłym roku Zarząd koncentrował się na zintensyfikowaniu czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości przy ulicy Powsińskiej 64a w Warszawie. Podjęte działania to:

- stale prowadzone ogłoszenia o sprzedaży obiektu na stronie [www.chorzowska50.pl](http://www.chorzowska50.pl) oraz na portalach branżowych („Gratka”, „Tablica.pl” oraz „Oferty net.pl” - który dodatkowo gwarantuje publikację ofert na 15 największych witrynach nieruchomości w Polsce takich jak: „domy.pl”, „nieruchomosci.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 (VIP, Fakty- Magazyn Gospodarczy),
- intensywna współpraca z lokalnymi biurami nieruchomości, jak również
- ofertowania bezpośrednio do kontrahentów, którzy wcześniej zakupili inne obiekty z portfela nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Odbywały się również spotkania z potencjalnymi zainteresowanymi podczas, których udzielane były informacje oraz przekazywane niezbędne materiały dotyczące budynku.

Rozmowy prowadzone były m.in. z Polskim Centrum Akredytacji, Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

W budynku przy ulicy Powsińskiej 64a średni czynsz na powierzchni handlowo-usługowej kształtował się na poziomie 20,35€/m<sup>2</sup>, a na powierzchni biurowej wyniósł 13,43€/m<sup>2</sup>. Zarząd podjął również działania zmierzające do optymalizacji kosztowej przedmiotowego budynku.

## WAŻNIEJSZE WYDARZENIA I ZAWARTE KONTRAKTY

- W 2012 roku został przedłużony kontrakt z Deutsche Bank;
- Spółka ING Services Polska zwiększyła wynajmowaną dotychczas powierzchnię o 642,54 m<sup>2</sup>, w wyniku czego powierzchnia najmu wynosi obecnie 1531,9 m<sup>2</sup>;
- Uskutecznione zostały działania zmierzające do obłożenia powierzchni handlowej oraz utrzymano realizację działań zgodnie z oczekiwaniami inwestora strategicznego
- po 2-letnich rozmowach prowadzonych przez obecny Zarząd, Urząd Miasta w Katowicach wyraził zgodę na podpisanie, bezprzetargowo, aktu notarialnego w sprawie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości położonej przy ulicy Sokolskiej (dz. nr 24/3).
- O blisko 30% zostały obniżone koszty związane z utrzymaniem budynku przy ulicy Powsińskiej 64a, co w skali roku daje 61.416 pln netto
- Od stycznia 2013 r. koszty energii elektrycznej będą obniżone o ok. 500zł/mies. w porównaniu z rokiem 2012
- Spadły również koszty ogrzewania (C.O.) o ok. 4000zł/mies.,

## STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka realizuje działania w oparciu o oczekiwania inwestora strategicznego oraz model zarządzania, który został wypracowany w latach poprzednich w odniesieniu do zarządzanego portfela nieruchomości.

W 2013 roku Spółka planuje:

- Kontynuację działań związanych z budynkiem Chorzowska 50 (główne aktyw w portfelu nieruchomości własnych Spółki) uwzględniających oczekiwania inwestora strategicznego;
- Prowadzenie działań *optymalizujących wartość budynku* w Warszawie przy ulicy Powsińskiej 64a i jego sprzedaż w dogodnych warunkach rynkowych – oczekiwana cena minimalna (wartość księgowa).

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG STANU NA 31.12.2012**

Zaprezentowane poniżej dane zostały podane według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

### **Bilans**

Suma bilansowa na dzień 31.12.2012 roku wyniosła 225.405.587,13 PLN, co oznacza wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 5%.

Powodem wyraźnej zmiany struktury aktywów i pasywów Spółki – w stosunku do roku poprzedniego – jest przyrost środków pieniężnych (inwestycje krótkoterminowe) o 11,5 mln PLN.

W obszarze aktywów obrotowych Spółka posiada krótkookresowe inwestycje w postaci lokat bankowych z terminem zapadalności w I półroczu roku 2013 (89 000 000 PLN), środki pieniężne w wysokości 1.742.888,59 PLN i należności związane z bieżącą działalnością (796.400,36 PLN).

W grupie pasywów – zmiana dotyczy przede wszystkim – wysokości kapitałów własnych (wzrost o 11,7 mln PLN).

### **Aktywa**

Aktywa trwałe na dzień bilansowy to 131.988.047,03 PLN stanowiące 58,56 % w strukturze aktywów, a aktywa obrotowe 93.417.540,10 PLN, co stanowi 41,44 % w strukturze aktywów.

Aktywa trwałe to w 99,84% inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne „Chorzowska 50” w Katowicach i „Powsińska 64A” w Warszawie).

Aktywa obrotowe, to przede wszystkim środki pieniężne, zbudowane z depozytów o terminie zapadalności 03.2013 i 06.2013 złożonych w ING Banku Śląskim SA, którego wartość wraz naliczonymi do dnia bilansowego odsetkami wynosi 89.243.835,62 PLN) stanowiąc 95,54% aktywów obrotowych, środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych o łącznej wartości 1.750.440,95 PLN stanowiąca łącznie 1,87% wartości aktywów obrotowych.

Należności z tytułu świadczonych usług stanowią 0,64 % a należności z tytułu podatków stanowią 0,22 % wartości aktywów obrotowych. Kaucje gotówkowe najemców stanowiące 1,73% aktywów obrotowych.

### **Pasywa**

Przeważającą część pasywów Spółki stanowi kapitał własny o wartości 219.310.724,36 PLN stanowiący 97,30 % 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 (-22.879.627,52 PLN);
- zysk netto roku bieżącego ( 11.759.825,76 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 (2,7% sumy bilansowej).

Na rezerwy i zobowiązania długoterminowe o wartości 6.094.862,77 PLN składa się głównie rezerwa na podatek odroczony ( 2.338.804,00 PLN), rezerwa na premie za wyniki roku 2012 175.000,00 PLN, rezerwa na świadczenia emerytalne 27.517,33 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania z tytułu dostaw 1.309.774,60 PLN, z tytułu kaucji 1 618.763,98 PLN.

Zobowiązania z tytułu podatków, wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych wyniosły 605.502,86 PLN i zostały uregulowane przez Spółkę w wymagalnych terminach (styczeń 2013 roku).

### **Wynik finansowy**

Spółka odnotowała w okresie 01-12.2012 zysk na sprzedaży w wysokości 9.024.247,36 PLN , zysk brutto na poziomie 14.558.857,76 PLN oraz zysk netto w wysokości 11.759.825,76 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**

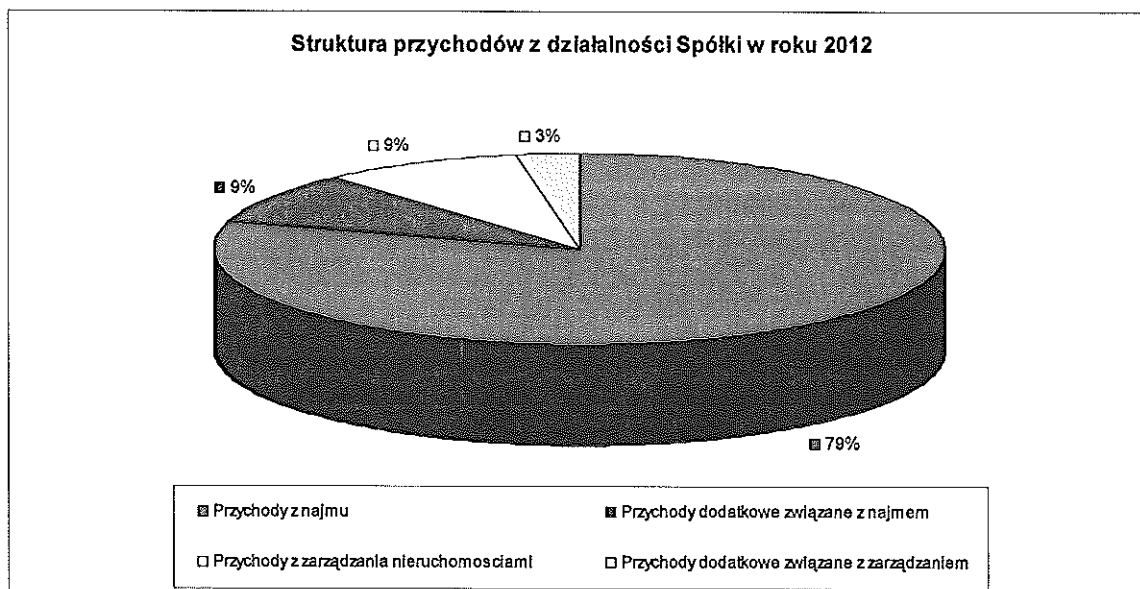
- przychody ze sprzedaży usług najmu	16.532.537 PLN
- przychody ze świadczenia pozostałych usług związanych z najmem (odsprzedaż materiałów technicznych, prace adaptacyjne, media, usług telefonicznych)	1.893.029 PLN
- przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami budynkami ING Banku Śląskiego SA	1.857.133 PLN
- świadczenie pozostałych usług nie związanych z procesem zarządzania budynkami	560.779 PLN
- przychody operacyjne	1.756.469 PLN
w tym:	
przychód z aktualizacji wartości nieruchomości Chorzowska 50	1.697.436 PLN

– przychody finansowe	4.512.465 PLN
w tym:	
<i>kwota odsetek od środków na rachunkach depozytowych Spółki</i>	<i>3.881.090 PLN</i>
<i>rozliczenie transakcji forward (hedge)</i>	<i>615.191 PLN</i>

## KOSZTY

– koszty działalności operacyjnej	11.819.231 PLN
(według specyfikacji przedstawionej w rachunku zysków i strat)	
– pozostałe koszty operacyjne	732.396 PLN
w tym:	
<i>odpis aktualizujący wartość nieruchomości Powsińska 64A</i>	<i>665.877 PLN</i>
<i>(obejmujący wydatki na modernizację w budynku 375.877,92 w wysokości PLN i ujemną wycenę rzeczoznawcy w wysokości 290.000 PLN)</i>	
<i>odpis aktualizujący wartość należności skierowanych do sądu i spornych</i>	<i>57.665 PLN</i>
- koszty finansowe	1.927 PLN

Strukturę uzyskanych przychodów w 2012 pokazuje poniższy schemat:



## Inwestycje krótkoterminowe i środki pieniężne

Zamykając rok Spółka dysponowała środkami pieniężnymi zdeponowanymi głównie w postaci krótkoterminowych lokat bankowych o łącznej wartości 92.613.040,55 PLN.

Na wartość tą złożyły się:

- lokaty krótkoterminowe o wartości nominalnej 89 000 000,00 PLN (ulożone na dwóch depozytach zapadalnych w marcu 2013 r. i czerwcu 2013 r.),
- odsetki naliczone od lokat na dzień bilansowy w wysokości 243.835,62 PLN
- kaucje gotówkowe wpłacone przez najemców, stanowiące zabezpieczenie umów najmu, o wartości 1 618.763,98 PLN
- środki pieniężne, w tym lokaty krótkookresowe i rachunki bieżące o wartości 1.750.440,95 PLN.

W 2012 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 11.759.825,76 PLN za rok bieżący na pokrycie strat z lat ubiegłych.



Jacek Frejlich  
Prezes Zarządu



Piotr Syrnicki  
Wiceprezes Zarządu

Katowice, dn. 4 lutego 2013 r.

