



## RAPORT ROCZNY ZA 2015 r.

Sporządzony zgodnie z Polskimi Standardami  
Rachunkowości

**PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.**

ul. Hoża 51

00-681 Warszawa

Warszawa, dnia 31 marca 2016 roku

## **PODSTAWA PRAWNA**

Niniejszy raport roczny spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”) został sporządzony zgodnie z wymogami §5 ust. 1 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” w związku z zapisami §5 ust. 3 oraz ust. 6.1, 6.2 i 6.3.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie rocznym Spółki zawierają dane za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego, tj. od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostały sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości. Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich.

## SPIS TREŚCI

PISMO ZARZĄDU.....	4
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	5
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015.....	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2015.....	25
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT .....	29
OPINIA ORAZ RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.....	34
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.....	35

## PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Działalność Spółki w 2015 roku koncentrowała się na kontynuacji działań rozpoczętych jeszcze w IV kwartale 2014 roku, kiedy to miały miejsce zmiany właścicielskie w Spółce. Ówczesny większościowy akcjonariusz podjął decyzję o wycofaniu się ze Spółki, a w wyniku transakcji przeprowadzonej 17 grudnia 2014 pakiet 80% akcji został przejęty przez nowego inwestora, Mazowiecką Spółkę Mleczarską S.A., która od tamtego momentu niezmiennie posiada prawie 89% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

W efekcie wspomnianej wyżej transakcji, nowy akcjonariusz dokonał operacyjnego przejęcia zarządzania Spółką zachowując jej dotychczasowy zasadniczy profil działalności, czyli inwestycje w nieruchomości komercyjne. W związku ze wspomnianymi zmianami właścicielskimi Spółka rozpoczęła działania mające na celu przygotowanie optymalnej strategii i planów dalszego rozwoju, przy czym operacyjna działalność Emitenta w dalszym ciągu była ograniczona z uwagi na minimalizację kosztów działalności przed przyjęciem nowego właściwego kierunku rozwoju.

Uwzględniając możliwości związane z posiadaniem przez Partner–Nieruchomości S.A. statusem spółki publicznej celem Zarządu na rok 2016 jest opracowanie, przyjęcie i wdrożenie optymalnej strategii działania oraz planów dalszego rozwoju Emitenta na kolejne lata.

Osobiście wierzę, że nowa strategia przyczyni się do dynamicznego rozwoju Spółki, pozytywnie wpłynie na jej wizerunek oraz pozwoli na wzrost wartości akcji dla akcjonariuszy. Dziękuję wszystkim akcjonariuszom i inwestorom, którzy byli z nami w roku 2015 i zapraszam do zapoznania się z treścią niniejszego raportu rocznego Spółki.

Z poważaniem,



Adam Grabowski  
Prezes Zarządu

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	Okres	Okres	Okres	Okres
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014
	PLN'000	EUR'000	PLN'000	EUR'000
Aktywa razem	3 764 504,68	883 375,50	4 541 367,67	1 065 473,49
Aktywa trwałe	3 701 810,80	868 663,80	3 697 650,00	867 524,58
Aktywa obrotowe	62 693,88	14 711,69	843 717,67	197 948,92
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	3 176,51	745,40	842 549,39	197 674,82
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	59 517,37	13 966,30	168,28	40,17
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	267 638,65	62 803,86	873 773,50	205 000,47
Zobowiązania długoterminowe	102 638,82	24 085,14	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2 398,21	562,76	873 773,50	205 000,47
Kapitał własny	3 496 866,03	820 571,64	3 667 594,17	860 473,02
Kapitał zakładowy	6 000 000,00	1 407 954,95	6 000 000,00	1 407 690,68
Przychody netto ze sprzedaży	1 582,78	378,22	1 101 616,41	262 959,54
Zysk (strata) ze sprzedaży	-169 113,65	-40 411,41	212 916,31	50 823,84
Zysk (strata) na działalności operacyjnej [EBIT]	-168 036,94	-40 154,11	166 036,54	39 633,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (brutto)	-170 728,14	-40 797,20	-3 194 112,96	-762 445,51
Zysk (strata) netto	-170 728,14	-40 797,20	-3 188 419,96	-761 086,57

Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysku i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EURO według kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie ze wskazaną, obowiązującą zasadą przeliczenia:

- Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu: na dzień 31 grudnia 2015 średni kurs wynosił 4,2615 zł, na dzień 31 grudnia 2014 średni kurs wynosił 4,2623 zł.
- Rachunek zysków i strat i rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych, jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 – 4,1848 zł., średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 – 4,1893 zł.

Przeliczenia dokonano poprzez podzielenie wartości wyrażonych w tysiącach złotych przez kurs wymiany.

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015

### Bilans

#### Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2015r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2014r. (w zł)
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 701 810,80</b>	<b>3 697 650,00</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4 160,80</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	4 160,80	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Środki trwałe	0,00	0,00
a	grunty( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od jednostek pozostałych	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>3 697 650,00</b>	<b>3 697 650,00</b>
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2015r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2014r. (w zł)
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>62 693,88</b>	<b>843 717,67</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000,00</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy	0,00	1000,00
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 176,51</b>	<b>842 549,39</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	3 176,51	842 549,39
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	4,03
	- do 12 miesięcy	0,00	4,03
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 176,51	842 545,36
c	inne	0,00	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>59 517,37</b>	<b>168,28</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	59 517,37	168,28
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	59 517,37	168,28
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	59 517,37	168,28
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 764 504,68</b>	<b>4 541 367,67</b>

## Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2015r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2014r. (w zł)
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 496 866,03</b>	<b>3 667 594,17</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	6 000 000,00
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	376 014,13	376 014,13
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	480 000,00	480 000,00
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 188 419,96	0,00
VIII	Zysk (strata) netto	-170 728,14	-3 188 419,96
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>267 638,65</b>	<b>873 773,50</b>
I	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>102 638,82</b>	<b>0,00</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	102 638,82	0,00
a	kredyty i pożyczki	102 638,82	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00
III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 398,21</b>	<b>873 773,50</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	858 109,50
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	858 109,50
2	Wobec pozostałych jednostek	2 398,21	15 664,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,01	8 354,00
	- do 12 miesięcy	0,01	8 354,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	2 398,20	7 310,00
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i	inne	0,00	0,00
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>162 601,62</b>	<b>0,00</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	162 601,62	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	162 601,62	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 764 504,68</b>	<b>4 541 367,67</b>



## Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2015 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2014 roku (w zł)
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>1 582,78</b>	<b>1 101 616,41</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	173 835,20
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 582,78	1 101 616,41
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie -wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>170 696,43</b>	<b>888 700,10</b>
I. Amortyzacja	2 972,00	241 569,63
II. Zużycie materiałów i energii	3 349,59	82 561,02
III. Usługi obce	66 711,99	358 046,42
IV. Podatki i opłaty, w tym:	23 552,00	81 439,95
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	69 823,55	105 982,80
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 287,30	18 261,84
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	838,44
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-169 113,65</b>	<b>212 916,31</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 212,53</b>	<b>51,58</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	1 212,53	51,58
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>135,82</b>	<b>46 931,35</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	135,82	46 931,35
<b>F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-168 036,94</b>	<b>166 036,54</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>280 963,11</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	280 963,11
- od jednostek powiązanych	0,00	129 664,11
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 691,20</b>	<b>3 641 112,61</b>
I. Odsetki, w tym:	2 691,20	422 194,11
- od jednostek powiązanych	0,09	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	3 218 918,50
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>-170 728,14</b>	<b>-3 194 112,96</b>
<b>J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>-170 728,14</b>	<b>-3 194 112,96</b>
<b>L. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 693,00</b>
<b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>-170 728,14</b>	<b>-3 188 419,96</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych

	Wyszczególnienie	Okres zakończony 31 grudnia 2015 roku (w zł)	Okres zakończony 31 grudnia 2014 roku (w zł)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	(170 728,14)	(3 188 419,96)
II.	Korekty razem	131 880,19	3 050 635,32
1.	Amortyzacja	2 972,00	288 354,63
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	422 194,11
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5.	Zmiana stanu rezerw	-	(17 100,00)
6.	Zmiana stanu zapasów	1 000,00	794 874,00
7.	Zmiana stanu należności	839 372,88	1 182 409,29
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(871 375,29)	340 190,21
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	162 601,62	39 713,08
10.	Inne korekty	(2 691,02)	-
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(38 847,95)</b>	<b>(137 784,64)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	-	<b>16 950 747,88</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	13 260 747,88
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	3 690 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	-	3 690 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	zbycie aktywów finansowych	-	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	-
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
-	odsetki	-	-
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	<b>Wydatki</b>	<b>7 132,80</b>	<b>10 177 100,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 132,80	2 789 450,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	3 697 650,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	3 690 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	-	3 690 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
-	nabycie aktywów finansowych	-	-
-	udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(7 132,80)</b>	<b>6 773 647,88</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>102 638,82</b>	<b>1 700 000,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	102 638,82	1 700 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	<b>Wydatki</b>	<b>(2 691,02)</b>	<b>8 408 908,55</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-	7 986 714,44
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-

8.	Odsetki	(2 691,02)	422 194,11
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>105 329,84</b>	<b>(6 708 908,55)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>59 349,09</b>	<b>(73 045,31)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>168,28</b>	<b>73 213,59</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>59 517,37</b>	<b>168,28</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## Zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie		Na dzień 31 grudnia 2015r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2014r. (w zł)
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>3 667 594,17</b>	<b>6 856 014,13</b>
-	korekty błędów		
I.a.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>3 667 594,17</b>	<b>6 856 014,13</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>6 000 000,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00
2.	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>376 014,13</b>	<b>274 380,40</b>
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	101 633,73
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	101 633,73
	- podziału zysku z 2013 roku	0,00	101 633,73
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	376 014,13	376 014,13
5.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>480 000,00</b>	<b>480 000,00</b>
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	480 000,00	480 000,00
7.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-3 188 419,96</b>	<b>0,00</b>
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 188 419,96	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 188 419,96	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 188 419,96	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 188 419,96	0,00
8.	<b>Wynik netto</b>	<b>-170 728,14</b>	<b>-3 188 419,96</b>
a)	zysk netto	0,00	-3 188 419,96
b)	strata netto	-170 728,14	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>3 496 866,03</b>	<b>3 667 577,17</b>
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>3 496 866,03</b>	<b>3 667 577,17</b>

# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU**

**PARTNER NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**UL. Hoża 51**

**00-681 Warszawa**

**NIP 627-26-55-014**

**REGON 241002200**

**KRS 0000392767**

**Prowadzony przez Sąd Rejonowy w Warszawie**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

### ZA 2015 ROK

1. Partner–Nieruchomości Spółka Akcyjna
  - a. Organ prowadzący rejestr: SAD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SADOWEGO
  - b. Podstawowy przedmiot działalności: 6820Z tj. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Czas trwania działalności nie jest ograniczony.
3. Przedstawione sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.
4. Powyższe sprawozdanie nie zawiera danych łącznych, w skład jednostki nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe.
5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Nie istnieją żadne przesłanki zagrażające kontynuacji działalności przed podmiot w ciągu najbliższych 12 miesięcy.
6. Prezentowane sprawozdanie finansowe za 2015r. nie zawiera danych o połączeniu – nie dotyczy.
7. Zasady polityki rachunkowości w tym wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:
  - a. Środki trwałe do wartości nabycia 3.500,00 zł. podlegają jednorazowemu odpisaniu po przyjęciu do użytkowania. Powyżej tej wartości środki trwałe są amortyzowane za pomocą ustalonych stawek przez kierownika jednostki.
  - b. Koszty ewidencjonowane są w układzie rodzajowym.
  - c. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych według cen zakupu.
  - d. Zobowiązania i należności według kwoty wymaganej zapłaty.

**INFORMACJA DODATKOWA**

**DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK 2015**

**Warszawa, dnia 29.02.2016r.**

**1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości nabycia, przemieszczeń wewnętrznych oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku z amortyzowanego – podobnie przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji.**

Wyżej wymienione informacje przedstawiają załączniki nr. 1a, 1b i 1c

**1.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Nie dotyczy

**1.3 Wartość nieamortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)**

Nie dotyczy.

**1.4 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

Nie dotyczy.

**1.5 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji w tym uprzywilejowanych.**

Kapitał zakładowy wynosi 6.000.000,00 PLN i dzieli się na 48.000.000 Akcji serii A o wartości 0,10 PLN każda oraz 12.000.000 Akcji serii B o wartości 0,10 PLN każda. Wszystkie akcje serii A są akcjami uprzywilejowanymi, co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy. Od 17 grudnia 2014r. cały pakiet akcji serii A jest Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A.

Akcje serii B nie są uprzywilejowane i są notowane na rynku New Connect GPW.

**1.6 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.**

• Kapitał zakładowy	
® stan początkowy	6.000.000,00 PLN
® zwiększenie	0,00 PLN
® stan końcowy	6.000.000,00 PLN
• Kapitał zapasowy	
® stan początkowy	376.014,13 PLN
® zwiększenie	0,00 PLN
® stan końcowy	376.014,13 PLN
• Kapitał rezerwowy	
® stan początkowy	480.000,00 PLN
® zmniejszenie	0,00 PLN
® stan końcowy	480.000,00 PLN
• Zysk / strata z lat ubiegłych	
® stan początkowy	0,00 PLN
® różnica	-3.188.419,96 PLN
® stan końcowy	-3.188.419,96 PLN



**1.7 Propozycje, co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Poniesiona w 2015r. strata w kwocie 168.089,32 PLN Zarząd proponuje pokryć z zysków osiągniętych w latach przyszłych.

**1.8 Dane o stanie rezerw.**

Spółka nie tworzyła, ani nie rozwiązywała rezerw.

**1.9 Dane o stanie odpisów aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu i stanie na koniec roku obrotowego, ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności.**

- Stan odpisów aktualizujących na początek roku: 0,00 PLN
- Rozwiązanie odpisów w roku 2015: 0,00 PLN
- Zwiększenia: 0,00 PLN
- Razem odpisy aktualizujące: 0,00 PLN

Odpisy odnoszą się do należności jednostki i korygują ich stan.

**1.10 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym ustawą, okresie spłaty:**

- Do 1 roku
- Od 1 do 5 lat 102.638,82 PLN (otrzymana pożyczka z terminem spłaty 15.02.2017r.)
- Powyżej 5 lat

**1.11 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów.**

162.601,62 PLN dot. otrzymanej zaliczki na zakup nieruchomości.

**1.12 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.**

Na majątku jednostki tj. na gruntach występują zabezpieczenia na rzecz Polskiego Banku Spółdzielczego oddział w Mławie, a mianowicie:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000,00 (30 mln złotych), jako zabezpieczenie pod kredyt inwestycyjny,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 8.000.000,00 (8 mln złotych), jako zabezpieczenie pod kredyt inwestycyjny,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 2.500.000,00 (2,5 mln złotych), jako zabezpieczenie pod kredyt obrotowy rewolwingowy.

Partner Nieruchomości posiada dwie nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie kredytów zaciągniętych przez Mazowiecką Spółkę Mleczarską z siedzibą w Warszawie, a zakładem w Makowie Mazowieckim, która jest obecnie głównym akcjonariuszem Spółki S.A. Partner Nieruchomości.

**1.13 Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.**

Nie dotyczy.

**2.1 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów, produktów, materiałów i usług.**

Spółka nie osiągnęła w 2015r. przychodów ze sprzedaży na rzecz podmiotów zagranicznych.

Przychody ze sprzedaży	ze	Kraj (wartość)	Eksport (wartość)	Razem rok bieżący
Sprzedaż usług		1.582,78	0,00	1.582,78
<b>Razem rok bieżący</b>		<b>1.582,78</b>	<b>0,00</b>	<b>1.582,78</b>

## 2.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy.

## 2.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 2.4 Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie wystąpiły.

## 2.5 Rozliczenie głównych pozycji różnicujących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego oraz wyjaśnienie sposobu wykazania zysku w bilansie i rachunku zysków i strat.

Szczegółowe rozliczenie różnic przedstawia załącznik nr. 2

## 2.6 Dane o kosztach w układzie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

## 2.7 Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

Nie dotyczy.

## 2.8 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Spółka nie posiada środków trwałych.

## 2.9 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Spółka z roku obrotowym nie zrealizowała operacji nadzwyczajnych.

## 2.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Spółka w związku z pkt. 2.9 nie ustala wartości podatku na operacjach nadzwyczajnych.

## 3.1 Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

## 4.1 Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

## 4.2 Informacja o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Jednostka nie zawierała transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

**4.3 Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu w grupach zawodowych.**

W Spółce nie było zawartych umów o pracę.

**4.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub naliczonych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki.**

Spółka wypłaciła wynagrodzenie brutto członkom Zarządu w wysokości 34.909,10 PLN, a członkom Rady Nadzorczej wypłacono kwotę brutto 22.914,45 PLN

**4.5 Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych członkom zarządu i organów nadzorczych Spółki ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.**

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających Spółki.

**4.6 Informacja o wynagrodzeniu biegłego z tytułu badania sprawozdania finansowego.**

Spółka zapłaci biegłemu rewidentowi za badanie sprawozdania za 2015r. kwotę 4.000,00 PLN netto. Innych umów z biegłym rewidentem Spółki nie zawierała.

**5.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu.**

Nie wystąpiły w Spółce znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych – tabela nr. 1a

**5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w bilansie i rachunku zysków i strat.**

Nie dotyczy.

**5.3 Zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, i przyczyny i spowodowana zmianami kwota wyniku finansowego oraz zmiany w kapitale własnym.**

Nie dotyczy.

**5.4 Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdanie za rok obrotowy.**

Nie dotyczy.

**6.1 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**

Spółka nie dokonywała wspólnych przedsięwzięć.

**6.2 Informacje o transakcjach ze spółkami powiązanymi kapitałowo.**

Spółka nie dokonywała transakcji ze spółkami powiązanymi kapitałowo.

**6.3 Wykaz spółek, w których spółka posiada, co najmniej 20% udziałów.**

Spółka nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach handlowych.

**6.4 Dane liczbowe, dotyczące spółek powiązanych kapitałowo z jednostką, jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń.**

Partner Nieruchomości S.A. nie ma zależnych ani stowarzyszonych Spółek. Nie tworzymy skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

**6.5 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane finansowe na najwyższym lub najniższym szczeblu grupy kapitałowej.**

Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A. ul. Hoża 51 Warszawa 00-681; NIP 7010399415, KRS 0000483801

**7.1 Informacje o połączeniu, jeżeli sprawozdanie dotyczy okresu, w ciągu, którego nastąpiło połączenie.**

Nie dotyczy.

**8.1 Informacje dotyczące występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.**

Nie istnieje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę.

**9.1 Inne informacje niż wymienione, powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.**

Nie dotyczy.

Warszawa, dnia 29.02.2016r.

Informację sporządziła:



Marta Waśkiewicz

Księgowa

Podpis kierownika jednostki:



Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1a

Stan środków trwałych na 31 – 12 – 2015r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2015r.
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Umorzenie/Amortyzacja</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2015r.
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>				

<b>Wartość netto</b>		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Stan na 31-12-2015r.
Grunty i prawa wiecz. użytkownika	0,00	0,00
Budynki i lokale	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1b

Stan wartości niematerialnych i prawnych na 31 – 12 – 2015r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2015r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00	7.132,80	0,00	7.132,80
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>7.132,80</b>	<b>0,00</b>	<b>7.132,80</b>

<b>Umorzenie/Amortyzacja</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2015r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00	2.972,00	0,00	2.972,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Wartość netto</b>		
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Stan na 31-12-2015r.
Koszty zak. Prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wart. niematerialne i prawne	0,00	4.160,80
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>4.160,80</b>

Partner Nieruchomości S.A. – załącznik nr 1c

Stan wartości inwestycji długoterminowych na 31 – 12 – 2015r.

<b>Wartość brutto</b>				
Grupa środków trwałych	Stan na 01-01-2015r.	Zwiększenia roku	Zmniejszenia roku	Stan na 31-12-2015r.
Udziały i akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości	3.697.650,00	0,00	0,00	3.697.650,00
<b>RAZEM</b>				

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego ujawniono pomyłkę pisarską. Nanosząc bilans otwarcia do ksiąg 2015r. inwestycję długoterminową w postaci nieruchomości, pokazano jako inne długoterminowe aktywa finansowe. Błąd nie wpływa na obraz sytuacji ekonomiczno-finansowej podmiotu.

Załącznik nr 2 – Parter Nieruchomości Spółka Akcyjna

<b>Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (straty) brutto za rok 2015</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Dane za rok bieżący</b>
1.	Zysk (strata) brutto	-170.728,14
2.	Przychody wyłączone spod opodatkowania (-)	0,00
3.	Przychody i zyski księgowe nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	0,00
4.	Przychody księgowe przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)	0,00
5.	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	0,00
6.	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego (+)	0,00
7.	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych spod opodatkowania (-)	0,00
8.	Koszty i straty księgowe trwale nie stanowiące kosztu uzyskania (+)	0,00
9.	Koszty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania (+)	0,00
10.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-)	0,00
11.	Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
12.	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
13.	Odsetki budżetowe + niezapłacone od pożyczek)	+2.691,11
14.	Spisane należności	+135,82
15.	Podstawa opodatkowania strata finansowa	167.901,21



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2015

### SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

#### PARTNER-NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA

#### Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

#### Dotyczące roku obrotowego 2015

#### 1. Stan prawny:

Firma Partner-Nieruchomości Spółka Akcyjna  
Nazwa skrócona Partner-Nieruchomości S.A.  
Siedziba Warszawa  
Adres siedziby 00-681 Warszawa, ul. Hoża 51  
Spółka nie posiada oddziałów.

#### 2. Zarząd:

Zarząd na dzień 31.12.2015r.

- Adam Grabowski – Prezes Zarządu

Zarząd Spółki Partner – Nieruchomości S.A. od dnia 01.01.2015r. do dnia 17.09.2015r. występował w składzie: Tadeusz Bruj – Prezes Zarządu oraz Maciej Krupa – Wice Prezes Zarządu zgodnie z powołaną uchwałą z dnia 17.12.2014r.

W dniu 17.09.2015r. Uchwałą nr. 1 Rady Nadzorczej Spółki PN S.A. odwołano ze stanowiska Prezesa Zarządu pana Tadeusza Bruja i powołano na to stanowisko pana Adama Grabowskiego. W składzie: Prezes Zarządu Adam Grabowski oraz Wice Prezes Zarządu Maciej Krupa Zarząd Spółki PN S.A. występował od dnia 17.09.2015r. do dnia 30.11.2015r.

W dniu 26.11.2015r. wpłynęło pismo do Spółki PN S.A. o rezygnacji z pełnienia funkcji Wice Prezesa pana Macieja Krupy z dniem 30.11.2015r.

Od dnia 01.12.2015 do 31.12.2015 Zarząd Spółki PN S.A. był jednoosobowy. Obowiązki sprawował pan Prezes Zarządu Adam Grabowski.

#### 3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza na dzień 31.12.2015r.

- **Szymon Borucki** - Członek Rady Nadzorczej
- **Arkadiusz Grabalski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Barbara Borucka** - Członek Rady Nadzorczej
- **Marta Gąska** - Członek Rady Nadzorczej
- **Kamil Gąska** - Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w składzie:

- **Robert Bolesta** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **Arkadiusz Grabalski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Barbara Borucka** - Członek Rady Nadzorczej
- **Marta Gąska** - Członek Rady Nadzorczej
- **Kamil Gąska** - Członek Rady Nadzorczej

została powołana uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 grudnia 2014r. i funkcjonowała w tym składzie do dnia 30.11.2015r. ( w dniu 25.10.2015 wpłynęła do Spółki PN S.A. rezygnacja z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej pana Roberta Bolesty z dniem 30.11.2015r.)

W dniu 28.12.2015r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Partner-Nieruchomości S.A. na którym uchwałą nr 5 NWZW powołano nowego członka Rady Nadzorczej Spółki PN S.A. pana Szymona Boruckiego.

#### **4. Akcjonariat:**

Większościowym akcjonariuszem Spółki Partner-Nieruchomości S.A. jest Mazowiecka Spółka Mleczarska posiadająca na dzień bilansowy tj. na 31.12.2015 akcje stanowiące 80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 96.000.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki (ok. 89%).

W roku obrotowym 2015 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

#### **5. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2015, najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki**

W trakcie roku 2015 doszło do zmiany we władzach Spółki. Odwołano Prezesa Zarządu pana Tadeusza Bruja. Na Jego miejsce powołano pana Adama Grabowskiego, który podjął się kierować Spółką Partner-Nieruchomości S.A. W miesiącu listopadzie zrezygnował z pełnienia funkcji Wice Prezesa Zarządu pan Maciej Krupa. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o nie powoływaniu nowego członka Zarządu.

W tym samym miesiącu zrezygnował z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej pan Robert Bolesta, na którego miejsce w miesiącu grudniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało pana Szymona Boruckiego.

W 2015 roku działania zarządu skoncentrowane były na opracowywaniu planów rozwojowych i analizowaniu jej potencjału rynkowego i opracowywaniu strategii i planów operacyjnych na kolejne okresy. Zarząd przewiduje, że w ciągu najbliższych miesięcy będzie gotów przedstawić i zarekomendować radzie nadzorczej strategię i plany dalszego rozwoju.

#### **6. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej i majątkowej Spółki**

Największy wpływ na wynik finansowy netto uzyskany przez Spółkę w 2015 roku miały koszty działalności operacyjnej w łącznej wysokości 170.696,43 zł, a szczególnie strata wykazana w księgach w kwocie 170.728,14 zł. Spółka ponosiła m.in. koszty utrzymania biura oraz koszty wynagrodzeń. Strata ma charakter jednorazowy. Zarząd Spółki podziela pogląd wyrażony przez biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółki za rok 2015, w Raporcie uzupełniającym opinię, że brak

jest przesłanką do stwierdzenia zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółki w roku 2015.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2015 w stosunku do wielkości wykazanych w sprawozdaniu za IV kwartał 2015 r. dokonano na podstawie zaleceń biegłego rewidenta kompensaty należności krótkoterminowych z tytułu podatków, dotacji w kwocie 854.138,93 zł i zobowiązań krótkoterminowych z tytułu podatków, ceł w kwocie 853.360,62 zł.

W wyniku zaleceń biegłego rewidenta dotyczących rozliczeń z urzędem skarbowym suma bilansowa Emitenta uległa zmianie w stosunku do wielkości wykazanych w raporcie kwartalnym za IV kwartał 2015 r. i na koniec roku wyniosła 3.764.504,68 zł.

## 7. Czynniki ryzyka

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, że nie uda się pozyskać (pod zakup lub administrowanie) nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność.

### **RYZIKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY**

W działalność operacyjną Spółki zaangażowany jest bezpośrednio Zarząd. Istnieje ryzyko zwłaszcza w odniesieniu do członków Zarządu (bezpośrednio zaangażowanych w działalność spółki), że w przypadku gdyby przestali oni pełnić swoje funkcje działalność Spółki może być zakłócona.

### **RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA**

W przypadku, gdyby przez dłuższy okres Spółka nie generowała zysków istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

### **RYZIKO UTRATY NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE**

Nieruchomości stanowiące własność Spółki stanowią kredytowe zabezpieczenie hipoteczne. Istnieje ryzyko przejęcia ich przez bank kredytujący w sytuacji, gdyby kredyty nie były obsługiwane. Mogłoby to spowodować istotny uszczerbek majątkowy Spółki.

### **RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Działalność Spółki obejmuje administrowanie oraz obrót nieruchomościami na rachunek własny. Bardzo istotne jest, aby w przypadku realizacji transakcji zakupu zbadać szczegółowo stan prawny danej nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nawet w przypadku dołożenia należytej staranności okaże się, że nieruchomości będące przedmiotem własności spółki posiadają wady prawne. Może to negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

### **RYZIKO WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

Efektywna działalność w sektorze nieruchomości zależy bardzo często od właściwie sporządzonych wycen nieruchomości. Istnieje ryzyko, że oszacowana wartość nie będzie faktycznie wartością rynkową. Ponadto wartość nieruchomości zmienia się w czasie, a okres sprzedaży nieruchomości jest relatywnie długi (moment zakupu i moment sprzedaży może charakteryzować się zupełnie innym poziomem cen rynkowych). Wystąpienie takich zjawisk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. Z drugiej jednak strony jest również szansą na osiągnięcie ponadprzeciętnych zysków.

**RYZYO KONKURENCJI**

Branża nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się dosyć wysokim stopniem konkurencji. Jest też silnie uzależniona od ogólnej koniunktury gospodarczej.

**RYZYO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI**

Spółka działa na rynku charakteryzującym się wysokim stopniem wrażliwości na ogólną sytuację ekonomiczno-gospodarczą panującą w kraju. Istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury w branży nieruchomości, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki. Ponadto należy wskazać, że rynek nieruchomości jest powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, tak więc pogorszenie ogólnej koniunktury z dużym prawdopodobieństwem wpłynęłoby negatywnie na koniunkturę na rynku nieruchomości. Wahania koniunktury z jednej strony są oczywistym elementem ryzyka, ale z drugiej strony stwarzają też szanse (zwłaszcza dla podmiotów silnych kapitałowo) na atrakcyjne zakupy nieruchomości (po niskich cenach).

**RYZYO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH**

Partner-Nieruchomości, podobnie jak większość innych podmiotów narażony jest na wzrost kosztów operacyjnych. Wzrost kosztów takich jak: usługi obce, zużycie materiałów i energii może wpłynąć na zmniejszenie zysków, zwłaszcza w sytuacji gdyby tych kosztów nie udało się „przerzucić” na najemców w postaci podwyżki czynszów. W wyniku zaistnienia takich czynników spadłaby rentowność prowadzonej działalności.

**RYZYO WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE**

Zgodnie z przepisami Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Podmiotowi, któremu ogranicza się lub pozbawia się go praw do nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości wskazanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

**Adam Grabowski****Prezes Zarządu**

## OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT

Oświadczenie spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) w przedmiocie przestrzegania zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

Lp.	Zasada	Propozycja
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK, z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej
<b>Komentarz:</b> Spółka realizuje powyższą zasadę Dobrych Praktyk z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. W związku z faktem, iż koszty związane z transmisją i rejestracją przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej są niewspółmierne do potencjalnych korzyści takiego działania dlatego transmitowanie internetowe obrad WZA jest mało przydatne i Partner-Nieruchomości S.A. nie planuje w najbliższym czasie wprowadzić zasady transmitowania, rejestracji i upubliczniania obrad walnego zgromadzenia.		
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK
3.1.	Podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa);	TAK
3.2.	Opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów;	TAK
3.3.	Opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku;	TAK
3.4.	Życiorysy zawodowe członków organów Spółki;	TAK
<b>Komentarz:</b> Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej życiorysy zawodowe członków Zarządu.		

3.5.	Powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki;	TAK
3.6.	Dokumenty korporacyjne spółki;	TAK
3.7.	Zarys planów strategicznych spółki;	TAK
3.8.	Opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku, gdy emitent publikuje prognozy);	NIE DOTYCZY
<b>Komentarz:</b> Spółka nie publikuje prognoz.		
3.9.	Strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie;	TAK
3.10.	Dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami;	TAK
3.11.	<i>(skreślony);</i>	-
3.12.	Opublikowane raporty bieżące i okresowe;	TAK
3.13.	Kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych;	TAK
3.14.	Informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych;	TAK
3.15.	<i>(skreślony);</i>	-
3.16.	Pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania;	TAK
3.17.	Informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem;	TAK
3.18.	Informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy;	TAK
3.19.	Informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy.	TAK
3.20.	Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta;	TAK
3.21.	Dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy;	TAK
3.22.	<i>(skreślony);</i>	-
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych	TAK

	informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w jednym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą się na stronie <a href="http://www.gpwinfostrafa.pl">www.gpwinfostrafa.pl</a> .	NIE
	<b>Komentarz:</b> Spółka uważa, iż zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez prowadzenie działu "Relacje inwestorskie" na stronie <a href="http://www.partnernieruchomosci.com.pl">www.partnernieruchomosci.com.pl</a>	
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakt z Autoryzowanym Doradcą.	TAK
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK
9.1.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej.	TAK
9.2.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	TAK
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE
	<b>Komentarz:</b> Spółka na bieżąco kontaktuje się z zainteresowanymi stronami, publikuje raporty i aktualności. W ocenie Spółki nie ma potrzeby organizowania odrębnych spotkań. Jeżeli pojawi się potrzeba zorganizowania publicznie dostępnego spotkania zostanie ono zorganizowane.	

12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne, a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a.	W przypadku otrzymania przez zarząd emitent od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK
16.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,</li> <li>• zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,</li> <li>• informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,</li> <li>• kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz</li> </ul>	NIE



oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.

**Komentarz:**

W chwili obecnej zasada publikacji raportów miesięcznych nie jest stosowana przez Emitenta. Partner-Nieruchomości S.A. prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, na stronie internetowej Spółki umieszczone są wszystkie opublikowane raporty bieżące i okresowe, harmonogram publikacji raportów okresowych oraz harmonogram planów strategicznych Spółki. Specyfika działalności Emitenta (w tym kilkumiesięczne okresy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości) sprawia, że okresy kwartalne są najkrótszym okresem, z którego Emitent może przedstawić widoczne rezultaty podjętych działań.

16a.	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
------	--	-----

17.	<i>(skreślony);</i>	-
-----	---------------------	---

## **OPINIA ORAZ RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego stanowią Załącznik nr 1 do niniejszego raportu rocznego.

## OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



**Adam Grabowski**  
Prezes Zarządu

### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



**Adam Grabowski**  
Prezes Zarządu