



Raport kwartalny
spółki Partner-Nieruchomości S.A.
za IV kwartał 2016 roku

Warszawa, 8 luty 2017 roku

Spis treści:

1. WPROWADZENIE	3
2. BILANS.....	4
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
6. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU	11
7. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI	13
8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI OGŁOSZONYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH	13
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W SPÓŁCE.....	13
10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
11. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU	13
12. ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE	14
13. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	14
14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.....	14

1. WPROWADZENIE

Podstawowe informacje o Emitencie:

Firma:	Partner-Nieruchomości S.A.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-681 Warszawa; ul. Hoża 51
Telefon:	22 628-70-41
Adres poczty elektronicznej:	biuro@partnernieruchomosci.com.pl
Adres strony internetowej:	http://www.partnernieruchomosci.com.pl/
NIP:	6272655014
REGON:	241002200
KRS:	0000392767
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	6.000.000 PLN w całości opłacony
Akcje:	Seria A: 48 000 000 sztuk akcji imiennych uprzywilejowanych w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do oddania dwóch głosów na Walny Zgromadzeniu spółki Partner-Nieruchomości S.A. Seria B: 12 000 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela
Zarząd:	Pan Adam Grabowski – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza:	Pani Sylwia Ewelina Grabowska - Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Rafał Rzepka - Członek Rady Nadzorczej Pan Arkadiusz Grabalski - Członek Rady Nadzorczej Pani Marta Gąska - Członek Rady Nadzorczej Pan Szymon Borucki - Członek Rady Nadzorczej

Podstawa sporządzenia:

Niniejszy raport kwartalny 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. 4.1 i 4.2.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie kwartalnym Spółki zawierają dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego.

Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich.

Spółka nie umieszczała w dokumencie informacyjnym informacji, o których mowa w § 10 pkt 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

2. BILANS

Aktywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2016 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2015 r. (w zł)
A	AKTYWA TRWAŁE	3 698 244,40	3 701 810,80
I	Wartości niematerialne i prawne	594,40	4160,80
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	594,40	4160,80
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
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
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		
2	zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	3 697 650,00	3 697 650,00
1	Nieruchomości	3 697 650,00	3 697 650,00
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
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada		
b	zaangażowanie w kapitale	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
c	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
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
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 2016 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2015 r. (w zł)
B	AKTYWA OBROTOWE	17 423,59	62 693,88
I	Zapasy	0,00	0,00
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	0,00
II	Należności krótkoterminowe	10 204,00	3 176,51
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
	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka		
2	posiada zaangażowanie w kapitale	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
3	Należności od pozostałych jednostek	10 204,00	3 176,51
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	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i		
	zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 204,00	3 176,51
c	inne	0,00	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 219,59	59 517,37
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 219,59	59 517,37
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	7 219,59	59 517,37
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 219,59	59 517,37
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		3 715 667,99	3 764 504,68

Pasywa

Lp.	Tytuł	Na dzień 31 grudnia 2016 r. (w zł)	Na dzień 31 grudnia 2015 r. (w zł)
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	3 273 494,82	3 496 866,03
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	6 000 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	376 014,13	376 014,13
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością		
(1)	nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
-			
(1)	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	480 000,00	480 000,00
-			
(1)	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
-			
(2)	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 359 148,10	-3 188 419,96
VI	Zysk (strata) netto	-223 371,21	-170 728,14
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	442 173,17	267 638,65
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
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	Zobowiązania długoterminowe	237 681,82	102 638,82
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		
2	zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	237 681,82	102 638,82
a	kredyty i pożyczki	237 681,82	102 638,82
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	41 889,73	2 398,21
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
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	0,00
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		
2	zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
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	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	41 889,73	2 398,21
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	0,00	0,01
	- do 12 miesięcy	0,00	0,01
	- 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 społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	2 398,20
h	z tytułu wynagrodzeń	41 889,73	0,00
i	inne	0,00	0,00
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	162 601,62	162 601,62
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	162 601,62	162 601,62
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	162 601,62	162 601,62
PASYWA RAZEM		3 715 667,99	3 764 504,68

3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	IV kwartał 2016r. (w zł)	IV kwartał 2015r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. (w zł)
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 000,00	0,00	4 000,00	1 582,78
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 000,00	0,00	4 000,00	1 582,78
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	50 437,00	68 400,42	222 313,77	170 696,43
I. Amortyzacja	891,60	891,60	3 566,40	2 972,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	3 349,59
III. Usługi obce	12 561,69	10 930,30	60 697,89	66 711,99
IV. Podatki i opłaty, w tym:	5 880,00	5 880,00	23 535,00	23 552,00
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	31 103,71	48 682,76	128 783,12	69 823,55
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	2 015,76	5 731,36	4 287,30
- emerytalne	-2 989,82	0,00	2 989,82	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-46 437,00	-68 400,42	-218 313,77	-169 113,65
D. Pozostałe przychody operacyjne	1,00	1 212,53	1,01	1212,53
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1,00	1212,53	1,01	1212,53
E. Pozostałe koszty operacyjne	15,36	135,82	15,45	135,82

I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	15,36	135,82	15,45	135,82
F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	-46 451,36	-67 323,71	-218 328,21	-168 036,94
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
I.-(a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
I.-(b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.-(1) od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	1 732,00	52,29	5 043,00	2 691,20
I. Odsetki, w tym:	1 732,00	52,29	5 043,00	2 691,20
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,09
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-48 183,36	-67 376,00	-223 371,21	-170 728,14
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (K-L-M)	-48 183,36	-67 376,00	-223 371,21	-170 728,14

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie		IV kwartał 2016r. (w zł)	IV kwartał 2015r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. (w zł)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	(48 183,36)	(67 376,00)	(223 371,21)	(170 728,14)
II.	Korekty razem	32 585,90	(1 351,44)	41 073,43	131 880,19
1.	Amortyzacja	891,60	891,60	3 566,40	2 972,00
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	52,29	0,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	1 000,00
7.	Zmiana stanu należności	(1 140,41)	(1 329,98)	(7 027,49)	839 372,88
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	31 102,71	(965,35)	39 491,52	(871 375,29)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	-	162 601,62
10.	Inne korekty	1 732,00	0,00	5 043,00	(2 691,02)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(15 597,46)	(68 727,44)	(182 297,78)	(38 847,95)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00

1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
–	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
–	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
–	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
–	odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
–	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	7 132,80
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	7 132,80
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
–	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
–	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	0,00	0,00	0,00	(7 132,80)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	10 000,00	0,00	130 000,00	102 638,82
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	10 000,00	0,00	130 000,00	102 638,82
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	52,29	0,00	(2 691,02)
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Splata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	52,29	0,00	(2 691,02)
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	10 000,00	(52,29)	130 000,00	105 329,84
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(5 597,46)	(68 779,73)	(52 297,78)	59 349,09
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:				
–	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	12 817,05	128 297,10	59 517,37	168,28
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	7 219,59	59 517,37	7 219,59	59 517,37
–	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie		IV kwartał 2016r. (w zł)	IV kwartał 2015r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. (w zł)	Narastająco za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. (w zł)
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	3 321 678,18	3 566 880,85	3 496 866,03	3 667 594,17
-	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	3 321 678,18	3 566 880,85	3 496 866,03	3 667 594,17
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	376 014,13	376 014,13	376 014,13	376 014,13
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	376 014,13	376 014,13	376 014,13	376 014,13
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	480 000,00	480 000,00	480 000,00	480 000,00
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	480 000,00	480 000,00	480 000,00	480 000,00
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-3 188 419,96	0,00	-3 188 419,96
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
-	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-3 359 148,10	-3 188 419,96	-3 188 419,96	-3 188 419,96
-	korekty błędów podstawowych				0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 359 148,10	-3 188 419,96	-3 188 419,96	-3 188 419,96
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przeniesienie straty z roku 2015 na rozliczenie wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 359 148,10	-3 188 419,96	-3 359 148,10	-3 188 419,96
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 359 148,10	-3 188 419,96	-3 359 148,10	-3 188 419,96
8.	Wynik netto	-48 183,36	-67 376,00	-223 371,21	-170 728,14

a)	zysk netto	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	strata netto	-48 183,36	-67 376,00	-223 371,21	-170 728,14
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	3 448 682,67	3 600 218,17	3 273 494,82	3 496 866,03
III.	Kapitał (fundusz) własny , po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)				

6. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

Dane finansowe i informacje przedstawione w niniejszym raporcie zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591) i zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu przedstawiają aktualną sytuację majątkową i finansową Spółki.

Dane finansowe przedstawione w niniejszym raporcie kwartalnym Spółki zawierają dane za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dane porównawcze za analogiczny okres roku poprzedniego. Wszelkie dane finansowe, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane w złotych polskich.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. W ciągu roku obrotowego nie zmieniono zasad wyceny aktywów i pasywów. Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3 500,00 zł odnoszone są jednorazowo w koszty.

Pozostałe środki trwałe, o wyższej wartości, amortyzowane są liniowo.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia minus odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674).

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według ceny zakupu netto.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu ujmowane są metodą „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło”.

Należności

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne).

Przychody

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

7. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

Zarząd Emitenta w IV kwartale 2016 r. kontynuował prace nad przygotowaniem strategii i planów rozwoju Emitenta celem zarekomendowania Radzie Nadzorczej dalszych działań dotyczących dalszego rozwoju Spółki. O podjęciu jakiegokolwiek wiążącej decyzji dotyczącej dalszego rozwoju i planów strategicznych Spółki, Zarząd Emitenta niezwłocznie poinformuje w formie raportu bieżącego.

W dniu 24 listopada 2016 roku wpłynęły do siedziby Spółki rezygnacje: Pana Kamila Gąski z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki Partner-Nieruchomości S.A. oraz Pani Barbary Boruckiej z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. Obydwie rezygnacje zostały złożone ze skutkiem na dzień 25 listopada 2016 roku.

W dniu 22 grudnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały w przedmiocie m. in. powołania Pani Sylwii Eweliny Grabowskiej i Pana Rafała Rzepki do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki, zmiany wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki, zmiany statutu Spółki, w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółki oraz w sprawie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na przedsiębiorstwie Spółki lub jego zorganizowanej części.

8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI OGŁOSZONYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2016 rok.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W SPÓŁCE

W okresie IV kwartale 2016 roku Emitent kontynuował realizację wcześniej zaplanowanych zadań związanych z przejmowaniem zarządzania Spółki i w związku z powyższym nie podejmował działań mających na celu wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w Spółce.

10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka Partner-Nieruchomości S.A. nie tworzy grupy kapitałowej, więc nie ma obowiązku publikowania skonsolidowanych raportów kwartalnych zgodnie z zapisami § 5 ust. 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”.

11. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów na WZ
Mazowiecka Spółka Mleczarska S.A.	48.000.000	96.000.000	80,00%	88,89%

Pozostali akcjonariusze	12.000.000	12.000.000	20,00%	11,11%
Razem:	60.000.000	108.000.000	100,00%	100,00%

12. ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE

Liczba osób zatrudnionych przez spółkę w przeliczeniu na pełne etaty wynosi 0 osób.

13. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 10 stycznia 2017 roku Emitent powziął informację o ustanowieniu i przyjęciu przez Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu ("Bank") oraz Mazowiecką Spółkę Mleczarską Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ("Spółka") hipoteki łącznej do wysokości 23.400.000,00 zł ustanowionej przez Emitenta na rzecz spółki pod firmą Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku obejmujących kwoty: kredytu, należnych odsetek kredytowych, odsetek za opóźnienie, prowizji, kosztów i innych opłat w stosunku do spółki pod firmą Mazowiecka Spółka Mleczarska Spółka Akcyjna z tytułu zawartej przez Bank ze Spółką w dniu 24 listopada 2016 roku umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 19.500.000,00 zł. Ostateczny termin spłaty zobowiązań z tytułu powyższej umowy przypada w dniu 23 listopada 2026 roku. Hipoteka łączna została ustanowiona na należących do Emitenta nieruchomościach:

- na nieruchomości położonej w Makowie Mazowieckim, powiecie makowskim, województwie mazowieckim stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 59 o obszarze 1,9098 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr OS1P/00056314/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz,
- na nieruchomości położonej w Makowie Mazowieckim, powiecie makowskim, województwie mazowieckim stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 51/2 o obszarze 1,4523 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr OS1P/00056315/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dniu 3 lutego 2017 roku powziął informację o dokonaniu w dniu 23 stycznia 2017 roku przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu ww. hipoteki łącznej w kwocie 23.400.000,00 zł na należących do Emitenta i wymienionych w akapicie powyżej nieruchomościach gruntowych.

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A.

Zarząd spółki Partner-Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie kwartalnym zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi Spółkę oraz, że niniejszy raport zawiera prawdziwy, rzetelny i jasny obraz Spółki.

Podpisy osób reprezentujących Spółkę:



Adam Grabowski

Prezes Zarządu