

Warszawa, 29 czerwca 2020

Prezes Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo

Piszę do Państwa w trudnym momencie dla spółki, spowodowanym nie tylko pandemią koronawirusa, ale również zamieszaniem korporacyjnym, które rozpoczęło się w lutym br. i trwa do dnia dzisiejszego. Co prawda w oparciu o postanowienie o zabezpieczeniu wydane przez Sąd Gospodarczy sytuacja jest na razie klarowna i Zarząd może działać w oparciu o legalną legitymację formalno-prawną, ale konflikt wśród akcjonariuszy spółki jest faktem, a to nigdy nie przynosi pozytywnych efektów dla funkcjonowania jakiegokolwiek instytucji, a tym bardziej spółki prawa handlowego notowanej na Gieldzie Papierów Wartościowych.

Podstawowym wyzwaniem dla zarządu pozostaje dbałość o bieżący stan finansów firmy - restrukturyzacja kosztów i optymalizacja organizacyjna funkcjonowania spółki to stały punkt pracy zarządu - troska o przepływy finansowe jest zawsze, szczególnie w przypadku firmy inwestycyjnej, zadaniem stałym i długoterminowym. W tym kontekście zarząd był zmuszony przeformułować i sanować wiele nietrafionych decyzji z lat poprzednich dotyczących źle zdefiniowanych inwestycji (Efneo) czy absurdalnie powiększanych kosztów operacyjnych (drogie biuro, niekorzystne leasingi samochodów etc.)

Rok 2019 został jednak zdominowany przez jedno wydarzenie, które zaskoczyło wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy spółki oraz spowodowało istotne perturbacje w jej krótko- i długoterminowej perspektywie funkcjonowania; mowa oczywiście o śmierci reprezentanta głównego akcjonariusza spółki Pana Waldemara Skarżyńskiego, który był jednocześnie osobą trzymającą wiele „nitek” biznesowych Skyline Investment S.A. jako prezes zarządu spółki zależnej Skyline Pro – sp. z o.o. oraz członek wielu rad nadzorczych spółek z grupy Skyline. Doceniamy wkład Pana Skarżyńskiego w rozwój grupy Skyline – to m.in. jego działania wprowadziły nowy strumień finansowy do spółki w postaci zakupu i inwestycji spółki Nurtos; jednak wiele istotnych okoliczności i działań w spółce Skyline Pro, które odkrył i do których dotarł zarząd, ukazało stan spraw gorszy niż te, który były nam przekazywane – niestety tak sytuacja powstaje wtedy, kiedy tworzy się układ ograniczonej możliwości nadzoru korporacyjnego wynikający ze swoistego konfliktu interesów w którym ta sama osoba reprezentuje jednocześnie akcjonariusza, a z drugiej strony pełni funkcję prezesa spółki zależnej. Takich sytuacji w przyszłości należy unikać. Kwestia restrukturyzacji spółki Skyline Pro sp. z o.o. była i jest istotnym przedmiotem troski zarządu pod koniec 2019 i w 2020r.

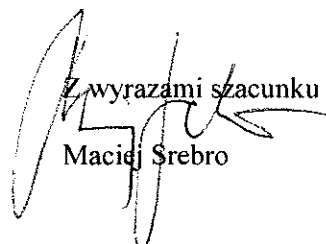
Jednym z najistotniejszych działań wyznaczających pracę zarządu była analiza możliwości inwestycyjnych na terenie działek w gminie Dorohusk, których właścicielem jest Skyline Development sp. z o.o. Został przeprowadzony audyt prawny ww. działek oraz przeprowadzona została analiza projektu przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego przez GDDKiA w postaci projektowanej drogi S12 przebiegającej przez jedną z działek należących do Skyline Development sp. z o.o. Przeprowadzono kilkanaście spotkań z podmiotami, które potencjalnie mogłyby być zainteresowane inwestycjami w Dorohusku, przeprowadzono wstępną analizę wykorzystania działek pod potrzeby budowania na ich terenie projektów energetycznych (farma fotowoltaiczna) oraz elementów infrastruktury logistycznej (magazyny, „suchy” port przeładunkowy). Niestety nie wykrystalizowała się jednoznaczna koncepcja zagospodarowania tego terenu – obecnie grunt ma charakter rolny, bez dojazdu drogą publiczną i bez miejscowego planu zagospodarowania (mpz). Wydaje się, że jednym z najistotniejszych działań związanych z tymi działkami będzie przygotowanie, we współpracy z gminą Dorohusk miejscowego planu ich zagospodarowania – bez tego elementu prawa miejscowego bardzo trudno będzie wyobrazić sobie komercjalizację posiadanego przez spółkę gruntu.

Przez cały 2019r. zarząd analizował możliwość komercjalizacji istniejącej w portfelu grupy Skyline spółki BlueVendo, która prowadzi bieżącą działalność operacyjną w zakresie sprzedaży systemów informatycznych do obsługi biur turystycznych. Została podjęta decyzja o zaciągnięciu pożyczki w BlueVendo, która pomogła zapewnić Skyline Investment S.A. finansowanie bieżących wydatków operacyjnych; nie można było w tym zakresie skorzystać z dywidendy wynikającej z podziału zysków w tej spółce ze względu na ograniczenia regulacyjne (wyłączenie dywidendy ze względu na rozliczenie inwestycji badawczo-rozwojowych). Ocena statusu prawnego – finansowego spółki przyczyniła się do podjęcia w 2020 r. decyzji o jej sprzedaży.

W portfelu Skyline Venture występują dwie firmy działające w perspektywicznych i atrakcyjnych inwestycyjnie branżach: opieki senioralnej i elektromobilności. Podstawowym zadaniem w 2019r. była budowa wartości tych firm (HDO Medical i Stal) w kontekście ich sprzedaży i likwidacji funduszu, która ma nastąpić z końcem 2020r. zgodnie z umową inwestycyjną między Skyline Investment S.A., a Krajowym Funduszem Kapitałowym (obecnie PFR Venture). Niestety nie jesteśmy zadowoleni z procesu budowania wartości tych spółek – zarówno praktyka zarządzania jak i proces poszukiwania inwestorów są niesatysfakcjonujące i mogą spowodować załamanie procedury ich sprzedaży. Rok 2020 to ostatni moment, aby te procesy zintensyfikować i doprowadzić do pozytywnego podsumowania funduszu Skyline Venture.

W roku 2019 zarząd prowadził również prace związane z możliwością pozytywnego zamknięcia inwestycji w działkę przy Jagiellońskiej 55. Niestety analizy prawne i faktyczne wskazują, że termin obowiązywania umowy przedwstępnej dotyczącej zbycia tej działki może być przedłużony do końca 2023 i nie ma woli, aby w przypadku braku uzyskania przez potencjalnego kupującego „warunków zabudowy” na cele mieszkaniowe, rozwiązać powyższą umowę i sprzedać ww. grunt innemu potencjalnemu inwestorowi. Oczywiście biorąc pod uwagę deficyt bieżących środków pieniężnych w spółce oraz zadłużenia związane z tym gruntem jego finalna sprzedaż powinna nastąpić w 2019 co się jednak nie stało i w perspektywie przewidywalnego czasu może nie nastąpić. Z drugiej strony wskaźniki inflacyjne i niedobór działek inwestycyjnych w Warszawie powodują, że działka nie straci na wartości i do 2023 roku jej wartość będzie znacząco wyższa niż obecnie.

Na koniec pragniemy podkreślić, że zarząd zdaje sobie sprawę z trudnej sytuacji w jakiej znalazła się spółka Skyline Investment S.A. – jak już wspomnieliśmy konflikt między akcjonariuszami dodatkowo komplikuje sytuację. Liczymy jednak na to, że w tym roku dojdzie do uzgodnienia stanowisk i zostanie przyjęta wspólna strategia rozwojowa Skyline Investment, co jest warunkiem dalszego istnienia i rozwoju całej grupy kapitałowej Skyline. Jest to też niezwykle istotne w kontekście strategicznej decyzji akcjonariuszy, którzy muszą zdecydować czy Skyline Investment S.A. ma być alternatywną spółką inwestycyjną, holdingiem prowadzącym działalność operacyjną, spółką giełdową (publiczną), prywatną czy może powinna opuścić parkiet GPW, gdyż obecność na giełdzie nie przynosi wymiernych korzyści a jedynie generuje koszty. Są to dylematy, które powinny być rozstrzygnięte w tym roku i liczymy na to, że akcjonariusze poważnie je rozważą i podejmą w tym zakresie odpowiedzialne decyzje.



Z wyrazami szacunku
Maciej Srebro