



Raport bieżący nr 49/2010

**Informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem na podstawie art. 428 § 6 Kodeksu spółek handlowych**

**Podstawa prawna:**

Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie – informacje bieżące i okresowe

**Treść raportu:**

Działając na podstawie § 38 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, niniejszym Zarząd PEKAES SA („Spółka”) przekazuje do publicznej wiadomości treść udzielonej akcjonariuszowi Spółki – Bankowi Gospodarstwa Krajowego – w dniu 24 listopada 2010 roku, w trybie art. 428 § 6 Kodeksu spółek handlowych, informacji w związku ze zgłoszonym przez ww. akcjonariusza wnioskiem o udzielenie informacji dotyczących projektów następujących uchwał: (i) uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie, w tym sprzedaż przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości Spółki oraz (ii) uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki, będących przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 6 grudnia 2010 roku (raport bieżący nr 46/2010).

Treść ww. projektów uchwał została przekazana do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 47/2010, jak również dostępna jest na stronie internetowej Spółki.

**„INFORMACJA UDZIELONA W TRYBIE ART. 428 § 6 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH  
W ZWIĄZKU Z WNIOSKIEM BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO – AKCJONARIUSZA  
PEKAES SA – Z DNIA 22 LISTOPADA 2010 ROKU**

**1. Pytania zgłoszone przez Bank Gospodarstwa Krajowego („Akcjonariusz”) we wniosku z dnia 22 listopada 2010 roku dotyczące projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie, w tym sprzedaż przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości Spółki:**

Akcjonariusz zwrócił się do Spółki z prośbą o:

- przedstawienie informacji odnośnie wartości prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości 1) wykazywanego w księgach PEKAES SA a także 2) przyjmowanego na potrzeby danin publicznych za rok 2010, oraz 3) wynikającego z wycen sporządzonych przez rzeczoznawców (o ile zostały przeprowadzone), a jeżeli nie ma takich wycen nie starszych niż 2-letnie – według oceny własnej Zarządu Spółki;
- przedstawienie informacji o tym, na rzecz jakich nabywców ma nastąpić zbycie (np. do spółek grupy, poza grupę), w jaki sposób wyłonionych.

**Odpowiedź udzielona przez Spółkę:**

Zamierzone zbycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Transportowej 8, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/8 o powierzchni 14.077

m2 wraz z prawem własności budynków i innych urządzeń usytuowanych na nieruchomości ma nastąpić na rzecz nabywcy spoza Grupy PEKAES wyłonionego w drodze przetargu. Proces negocjacji dotyczących zbycia przedmiotowej nieruchomości jest w toku.

Sposób zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Transportowej 8, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/9 o powierzchni 17.577 m2 wraz z prawem własności budynków, budowli i innych urządzeń usytuowanych na nieruchomości nie został dotychczas ustalony. Natomiast zamiarem Spółki jest by nabywca, podmiot spoza Grupy PEKAES, został wyłoniony w drodze przetargu bądź w drodze indywidualnie prowadzonych negocjacji. Spółka przewiduje również możliwość zbycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w ramach ewentualnej transakcji zbycia przez Spółkę akcji spółki On Road Truck Service SA – spółka w 100% zależna od PEKAES SA.

W tym miejscu wypada wskazać, iż Zarząd Spółki uzyskał w dniu 21 czerwca 2010 roku zgodę Walnego Zgromadzenia Spółki na przeniesienie pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w tym sprzedaż, przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości Spółki pomiędzy spółkami Grupy PEKAES, a przedmiotowa uchwała dotyczy wyłącznie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania nieruchomości na rzecz podmiotów spoza Grupy.

Odnosząc się do Państwa pytania dotyczącego wartości prawa użytkowania wieczystego pragniemy wskazać, iż udzielenie tego typu informacji, stanowiących dla Spółki istotną tajemnicę handlową, które zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w razie ich przekazania akcjonariuszowi winny zostać udostępnione do publicznej wiadomości, mogłoby przyczynić się do ograniczenia możliwości negocjacyjnych Spółki w zakresie warunków cenowych. W szczególności dotyczy to rozpoczętego procesu negocjacyjnego dotyczącego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Transportowej 8, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/8. Nie mniej jednak ujawnienie tego typu danych finansowych dotyczy również drugiej z nieruchomości tj. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Transportowej 8, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/9. Biorąc pod uwagę, iż udzielenie powyższych informacji stanowiących tajemnicę handlową mogłoby wyrządzić Spółce ewentualną szkodę w postaci ograniczenia możliwości negocjacyjnych w zakresie warunków finansowych transakcji, zmuszeni jesteśmy odmówić udzielenie Państwu w tym zakresie informacji stosownie do treści art. 428 § 2 Kodeksu spółek handlowych. Natomiast pragniemy podkreślić, iż celem Zarządu jest zbycie ww. praw użytkowania wieczystego na korzystnych dla Spółki warunkach rynkowych.

Dla porządku pragniemy zaznaczyć, iż proces zbywania prawa użytkowania do nieruchomości jest następstwem przyjętej i zatwierdzonej strategii PEKAES na lata 2010-2012, która zakłada m.in. koncentrację działalności grupy w sferze wytwarzania i sprzedaży usług transportowych, spedycyjnych i logistycznych (TSL).

## **2. Pytania zgłoszone przez Akcjonariusz we wniosku z dnia 22 listopada 2010 roku dotyczące projektu uchwały w sprawie zmian Statutu Spółki:**

Akcjonariusz zwrócił się do Spółki z prośbą o przedstawienie informacji:

- iloma nieruchomościami obecnie dysponuje Spółka, według podziału na rodzaj tytułu prawnego, a także
- jaka jest ich wartość wykazywana w księgach oraz przyjmowana dla ustalenia wysokości danin publicznych za rok 2010, oraz
- dla ilu z nich Spółka dysponuje aktualną wyceną rzeczoznawcy i jaka jest wartość wynikająca z wyceny w porównaniu do wartości księgowej.

### **Odpowiedź udzielona przez Spółkę:**

Spółka dysponuje 15 nieruchomościami, na które składa się 39 działek ewidencyjnych, do których Spółce przysługuje prawo własności oraz 12 działek ewidencyjnych będących w wieczystym użytkowaniu. Dla porządku pragniemy dodatkowo wskazać, iż Spółka korzysta na podstawie umów dzierżawy z nieruchomości położonych w 19 lokalizacjach.

Wskazać należy, iż część nieruchomości (do których Spółce przysługuje prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania) jest wykorzystywana dla potrzeb prowadzonej przez Spółkę działalności, a część jest wynajmowana lub wdzierżawiana osobom trzecim lub spółkom z Grupy PEKAES.

W odniesieniu do nieruchomości, które są przez Spółkę wynajmowane lub wdzierżawiane osobom trzecim oraz spółkom z Grupy PEKAES to: (i) łączna wartość księgowa nieruchomości, do których Spółce przysługuje prawo własności, wraz z wartością księgową posadowionych na tych nieruchomościach budynków i budowli wynosi 37.743.313,39 zł, a (ii) łączna wartość księgowa nieruchomości, do których Spółce przysługuje prawo wieczystego użytkowania, wraz z wartością księgową prawa własności posadowionych na tych nieruchomościach budynków i budowli wynosi 57.084.679,51 zł.

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości, które są wykorzystywane dla potrzeb prowadzonej przez Spółkę działalności, do których Spółce przysługuje zarówno prawo własności jak i prawo użytkowania wieczystego, pragniemy wskazać, iż łączna wartość księgowa tych nieruchomości wynosi 16.679.492,00 zł, zaś wartość posadowionych na tych nieruchomościach budynków (będących własnością Spółki niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do gruntu) wynosi 54.182.320,50 zł.

Odnośząc się do Państwa pytania w zakresie wartości nieruchomości przyjmowanej dla celów podatkowych w roku 2010, pragniemy wskazać, iż zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych pragniemy wskazać, iż podstawą opodatkowania jest bądź powierzchnia (dla gruntów), powierzchnia użytkowa (dla budynków) lub wartość nieruchomości (dla budowli). Zważywszy na powyższe odmienne podstawy opodatkowania dla poszczególnych rodzajów nieruchomości Spółka nie jest w stanie wskazać precyzyjnej informacji o wartości wszystkich nieruchomości przyjmowanej dla celów ww. podatku w roku 2010. W tym miejscu pragniemy wskazać, iż łączna wysokość należnego podatku od nieruchomości za 2010 rok wynosi 3.190.950,00 zł, natomiast łączna wysokość opłat z tytułu wieczystego użytkowania za rok 2010 wynosi 335.290,19 zł.

W zakresie pytania dotyczącego posiadanych przez Spółkę wycen oraz wynikających z nich wartości nieruchomości pragniemy wyjaśnić, iż Spółka na koniec każdego roku sporządza wyceny gruntów i budynków zaliczanych w bilansie do nieruchomości inwestycyjnych (nieruchomości wynajmowane lub wdzierżawiane przez Spółkę) i w tym przypadku wartość księgowa tych nieruchomości jest równa ich wartości godziwej ujawnianej w księgach rachunkowych Spółki.

Co do gruntów i budynków wykorzystywanych dla potrzeb prowadzonej przez Spółkę działalności wyjaśniamy, iż przedmiotowe grunty są co roku wyceniane według ich wartości godziwej. W przypadku gruntów ustalona w wycenach wartość godziwa jest ujmowana w księgach rachunkowych Spółki, co oznacza, iż wartość księgowa gruntów jest równa wartości godziwej określonej w sporządzanych wycenach. Natomiast budynki wykorzystywane dla potrzeb prowadzonej przez Spółkę działalności są pokazywane w księgach rachunkowych Spółki według ich wartości historycznej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne i ich wartość netto na dzień 30 września 2010 roku wyniosła 54.182.320,50 zł.

**W imieniu Spółki:**

---

Jacek Machocki  
Prezes Zarządu

---

Małgorzata Adamska  
Członek Zarządu

Zarząd PEKAES SA

24 listopada 2010 roku