Stanowisko Zarządu WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. (WSSE) w sprawie Spółki Park Przemysłowy w Wałbrzychu (PPW) Sp. z o.o.
07.06.2011 r.

W związku ze zwołaniem na dzień 13.06.2011 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki PPW, na którym Wspólnicy mają podjąć uchwałę dotyczącą wyrażenia zgody na podpisanie kontraktu z wykonawcą projektu pn. *„Budowa hali magazynowo-produkcyjnej oraz infrastruktury technicznej na nowych terenach inwestycyjnych o znaczeniu regionalnym w ramach Parku Przemysłowego w Wałbrzychu"* (Projekt) realizowanego przez PPW oraz w związku z planowaną na 13.06.2011 r., w ramach Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, dyskusją na temat dokapitalizowania PPW, Zarząd WSSE przekazuje swoje wątpliwości związane z powyższymi zagadnieniami.

W dniu 27.11.2009 roku Gmina Wałbrzych., Województwo Dolnośląskie oraz Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST - PARK" Sp. z o. o. powołały Spółkę zarządzającą w celu utworzenia i rozwoju Parku Przemysłowego w Wałbrzychu. *„Koncepcja stworzenia spółki zarządzającej parkiem przemysłowym w Wałbrzychu"* (*„Koncepcja"*), zakładała, że „udziałowcy dokonają trzech podwyższeń kapitału (w roku 2010, 2011 i 2012) poprzez wniesienie każdorazowo wkładu pieniężnego w wysokości 3.000.000 zł"

W kwietniu 2010 r. Zarząd PPW złożył do WSSE wniosek o dokapitalizowanie PPW przez WSSE w kwocie 9.000.000 zł. wraz z proponowanym sposobem dokapitalizowania. Wniosek ten, wraz ze swoją opinią Zarząd WSSE przedstawił Radzie Nadzorczej WSSE. Rada Nadzorcza WSSE negatywnie zaopiniowała wniosek PPW w sprawie dokapitalizowania podzielając argumenty Zarządu WSSE w tej sprawie, który wskazywał m.in. na to że:

- występuje sprzeczność Wniosku PPW o dokapitalizowanie z Koncepcją stanowiącą podstawę podjęcia przez Wspólników decyzji o zawiązaniu spółki PPW,
- we Wniosku PPW założono sprzedaż działek w stanie naturalnym po wątpliwej do osiągnięcia cenie,
- harmonogram sprzedaży zakładał niemożliwe do osiągnięcia terminy sprzedaży,
- założone zostały niemożliwe do osiągnięcia warunki wynajmu hali PPW,
- zaniżone zostały koszty funkcjonowania PPW, a zawyżone przychody Spółki, co w konsekwencji prowadzi do realnego niebezpieczeństwa braku możliwości utrzymania płynności finansowej spółki PPW,
- Spółka planowała sprzedaż działek, których nie posiada (dodatkowo należy zauważyć, że błąd ten nadal nie został poprawiony – w prognozach finansowych załączonych

do pisma Prezesa PPW skierowanego do WSSE w maju 2011 r., nadal w tym zakresie przywołane są wielkości prognozowane sprzed roku).

Mając jednak na względzie, że celem realizacji Projektu są działania stymulujące rozwój regionu i jednocześnie w bezpośredni sposób wpisujące się w misję WSSE, do których zaliczyć należy m.in. rozwój lokalnej przedsiębiorczości oraz związane z tym tworzenie nowych miejsc pracy oraz rozbudowa infrastruktury, Zarząd WSSE zaproponował rozwiązanie, które daje realne szanse na realizację Projektu, minimalizując ryzyko z tym związane. Zdaniem Zarządu przejęcie Spółki PPW przez Spółkę „INVEST-PARK DEVELOPMENT" Sp. z o.o. (IPD), dokapitalizowanie IPD przez WSSE oraz realizacja Projektu przez IPD pozwoliłoby na znaczne obniżenie kosztów funkcjonowania realizatora projektu, na skorzystanie z doświadczenia IPD w zakresie budowy i zarządzania halami przemysłowymi. Dodatkowo IPD mając znacznie szersze spektrum działania i wiele kierunków generowania przychodu, będzie mogła realizować projekt rozpoczęty przez PPW (nawet w przypadku gdy będzie on przynosił długookresową stratę) zachowując dobrą kondycję finansową spółki. Z uwagi na fakt, że działalność związana z projektem PPW nie będzie głównym źródłem uzyskania przychodów IPD, nawet przy czasowej niesprzyjającej koniunkturze na rynku nieruchomości, IPD będzie mogło w kolejnych latach stopniowo i bez presji zagospodarowywać nieruchomości, zachowując płynność finansową.

W maju 2010 r. Rada Nadzorcza WSSE pozytywnie zaopiniowała dokapitalizowanie PPW przez WSSE po spełnieniu kilku warunków, m.in. po połączeniu się IPD i PPW.

Posiadając pozytywną opinię Rady Nadzorczej, Zarząd WSSE w czerwcu 2010 r. wystosował pismo do PPW, w którym wyniósł o podjęcie działań zmierzających do przejęcia spółki PPW przez IPD.

W sierpniu 2010 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PPW wyraziło zgodę, po wcześniejszej pozytywnej opinii Rady Nadzorczej PPW, na rozpoczęcie prac dotyczących przejęcia PPW przez IPD.

Obecnie po prawie roku od podjęcia powyższej uchwały przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PPW, Zarząd PPW nie podjął praktycznie żadnych działań w kierunku połączenia się z IPD. Dodatkowo nieprzerwanie planuje on realizację inwestycji przy założeniu przyszłego dokapitalizowania nie mając zapewnienia jego dokonania przez Wspólników, wiedząc, że dokapitalizowanie przez WSSE jest możliwe dopiero po przejęciu PPW przez IPD. Z informacji posiadanych przez WSSE wynika, że Zarząd PPW nie podejmuje również żadnych innych działań mających na celu dokapitalizowanie Spółki PPW przez pozostałych Wspólników, tj. Gminę Wałbrzych i Województwo Dolnośląskie. W takim

przypadku zaniechanie przez Zarząd PPW realizacji jedynego możliwego sposobu dokapitalizowania, jakim wydaje się być dokapitalizowanie przez WSSE (po uprzednim przejęciu PPW przez IPD), przy jednoczesnym braku działań zapewniających alternatywne finansowanie może doprowadzić do niezrealizowania Projektu.

Należy również zauważyć, że Zarząd PPW nie posiada realnego i bezwarunkowego zapewnienie kredytowania Projektu przez bank, natomiast kredyt jest przewidziany jako jedna z form finansowania Projektu. Z informacji przekazanych przez Zarząd PPW wynika, że jedyna posiadana przez PPW „promesa" kredytowa uzależnia otrzymanie kredytu od poręczenia go przez Wspólników. Poręczenie takie nigdy nie było uzgadniane z WSSE.

Dodatkowo w porządku obrad na najbliższe Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników znajduje się punkt dotyczący zgody na podpisanie kontraktu z wykonawcą Projektu. Wydaje się, że podpisanie takiego kontraktu bez zapewnienia środków finansowych na jego realizację jest niezwykle ryzykowne i może PPW a w konsekwencji jej Wspólników narazić na poważne ryzyko finansowe. (Stanowisko to podziela również Rada Nadzorcza PPW, która w dniu 07.06.2011 r. negatywnie zaopiniowała wniosek Zarządu PPW, kierowany do Zgromadzenia Wspólników PPW, dotyczący wyrażenia zgody na podpisanie kontraktu z wykonawcą Projektu). Z drugiej jednak strony niezrealizowanie poszczególnych etapów projektu zgodnie z harmonogramami może stanowić zagrożenie dla dofinansowania Projektu ze środków unijnych.

Biorąc pod uwagę powyższe należy niezwłocznie podjąć działania, których celem będzie realizacja Projektu z zachowaniem dofinansowania za środków unijnych. Zdaniem Zarządu WSSE należy sprawnie i niezwłocznie przeprowadzić przejęcie spółki PPW przez IPD. Wydaje się, że pierwszym krokiem w tym kierunku powinno być zapewnienie jednolitego i ukierunkowanego na osiągnięcie tożsamego celu, działania obu spółek. Osiągnięcie tego będzie możliwe poprzez powołanie na Prezesa PPW obecnego Prezesa Spółki IPD. Zapewni to najefektywniejsze działania niezbędne w obecnej chwili do przeprowadzenia połączenia PPW i IPD, pozyskania niezbędnych środków finansowych i w efekcie do realizacji Projektu.