

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
SIARKA POLSKA S.A.
ZA ROK 2018

wykonane w dniu 29.03.2019 r.

Spółka SIARKA POLSKA S.A., (dalej Spółka) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 27.12.2010 r. i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego IX Wydział Gospodarczy pod numerem : 0000375396. Spółka w roku obrotowym posiadała aktywa w postaci działek gruntu bogatych w udokumentowane źródła siarki rodzimej. Działki gruntu zlokalizowane są w województwie świętokrzyski w regionie Gminy Osiek i Gminie Okrągła / Brzozowa w powiecie Staszów.

W dziedzinie istotnych wydarzeń odnotowane w 2018 r. oraz przewidywanym rozwoju Spółki, jn.

- 1.** Dotyczące działek gruntu w gminie Osiek polegające na dzierżawie części działek gruntu dla Grupa Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. (dalej dzierżawca, ew. kupujący) z siedzibą w Grzybowie.

W dniu 02.03.2018 r. Sąd Okręgowy w Kielcach wydał wyrok (Syg. akt V GC 170/06) ws. pozwu Grupy Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. o unieważnieniu wypowiedzenia przez Spółkę umowy dzierżawy z dnia 01.03.2011 r. , tym samym uznając że pomiędzy Stronami istnieje stosunek prawny (od 01.03.2011 r. do 28.02.2021 r.) wynikający z przedmiotowej umowy dzierżawy.

Umowa dzierżawy była równoległym poziomem współpracy z dzierżawcą poprzez umowę o współpracy ws. sprzedaży przez Spółkę części siarki wydobytej przez dzierżawcę, która to umowa zawarta była na czas oznaczony 5 lat od 01.03.2011 r. do 31.12.2015 r.

- 2.** Dotyczące działek gruntu w gminie Połaniec polegające na docelowej budowie kopalni siarki rodzimej, co poprzedza uzyskanie koncesji na wydobycie surowca siarki, a jeszcze wcześniej uzyskanie koncesji na rozpoznanie złoża siarki.

Spółka w okresie lat 2016 - 2018 prowadziła czynności (wniosek, dokumentacja etc). ws. uzyskania od Ministerstwa Środowiska koncesji na rozpoznanie złoża siarki. Ministerstwo Środowiska równoległe o wniosku Spółki rozpoznawała wniosek Grupy Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. W dniu 18.06.2018 Ministerstwo Środowiska wydało postanowienie o udzieleniu koncesji (Koncesja nr 3/2018/p) dla Grupy Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. Z uwagi na prowadzone negocjacje ws. sprzedaży terenów Spółki nie zdecydowano o odwołaniu czy oprotestowaniu postanowienia Ministerstwa Środowiska.

3. Dotyczące sprzedaży posiadanych przez Spółkę nieruchomości gruntowych.

Spółka w ubiegłym roku prowadziła rozmowy ws. sprzedaży nieruchomości gruntowych z Grupa Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. (sprzedaż nieruchomości w regionie Osiek i regionie Połaniec) oraz UMiG Połaniec (sprzedaż nieruchomości w regionie Połaniec) . Z uwagi na przedłużające się rozmowy z Grupą Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A., których status nie gwarantował skutecznej sprzedaży (m.in. istotne ograniczenia wynikające z Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zmiany Studium Uwarunkowań Przestrzennych oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla gminy Staszów region Osiek, rozbieżności co do ceny sprzedaży gdzie Siarkopol S.A. oferował cenę średnią na poziomie 3,7 zł za m2, przedłużające się negocjacje ws treści projektu Aktu notarialnego, etc) Spółka zdecydowała się sprzedać nieruchomości osobno w obu regionach. UMiG Połaniec uzyskał Uchwałę Rady Miasta ws. gotowości do zakupu wszystkich działek mających uregulowany stan prawny regionie Gminy Połaniec, strony doszły do porozumienia w zakresie ceny sprzedaży (średnia cena za m2 na poziomie min. 4,5 zł) i terminu co pozwoliło Stronom w miesiącu 07.2018 zawrzeć akty notarialne sprzedaży przedmiotowych gruntów. Za sprzedażą przemawiał też fakt, iż nabycie gruntów rolnych przez jednostkę samorządową nie było ograniczone regulacjami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co Spółka uznała za dodatkowy argument w sprzedaży terenów do UMiG Połaniec.

Spółka obecnie prowadzi dalsze rozmowy z Grupa Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. ws. zbycia wszystkich nieruchomości gruntowych w regionie Osiek. Część tych terenów jest dzierżawiona przez Grupę Azoty na podstawie umowy dzierżawy z dnia 01.03.2011 r. , która jest zawarta na czas oznaczony do dnia 28.02.2021 r.) Po stronie wymagań Spółki jest warunek sprzedaży kompleksu wszystkich działek gruntu (dzierżawionych i nie dzierżawionych) i w cenie ofertowej, na którą Spółka posiada Uchwałę Rady Nadzorczej (średnia cena sprzedaży 4,5 zł za m2). Siarkopol S.A. w pierwszych dniach miesiąca 07.2018 podtrzymał swoją ofertę cenową dla gruntów w regionie Osiek na poziomie 3,7 zł za m2, ale w dacie 19.07.2018 r. przedstawił skorygowaną ofertę zakupu w cenie 3,7 zł za m2 za działki na złożu siarki i 2,26 zł za m2 za działki poza złożem siarki.

To rozwiązanie zdecydowanie odbiegało od oczekiwań Spółki, wobec czego Spółka przedstawiła Siarkopol S.A. swoją gotowość (warianty dodatkowe poza normalną transakcją sprzedaż - zakup), że w ramach rozliczeń może rozważyć zakup innych nieruchomości gruntowych, lub innej nieruchomości obiektowej np. hotel w Staszowie, którego właścicielem jest Siarkopol S.A. Dodatkowo Spółka zaproponowała również gotowość rozważenia wariantu umowy dzierżawy przedmiotowych gruntów, co wiązałoby się z równoległym zawarciem dodatkowej umowy o współpracy, która pozwalałaby Spółce sprzedawać na wolnym rynku część siarki wydobytej przez Grupę Azoty Kopalnie i Zakłady Chemiczne Siarki „Siarkopol” S.A. Wówczas pomiędzy stronami poza obecną umową dzierżawy z 01.03.2011 r., pojawiłaby się dodatkowa umowa dzierżawy oraz nowa umowa o współpracy. Siarkopol S.A. w odpowiedzi nie przedstawił nieruchomości gruntowych do sprzedaży, w zakresie nieruchomości obiektowej podał szacunkowe informacje techniczne dotyczące budynku bez podania ceny, a w zakresie umowy współpracy zanegował takie rozwiązanie.

Równolegle Spółka skierowała ofertę zakupu ew. zamiany części nieruchomości w regionie Osiek, oznaczonych w ewidencji gruntów jako użytki leśne Ls, do Lasów Państwowych poprzez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Staszowie (dalej RDLP). Po wizji lokalnej z uwagi na ograniczony dostęp przedmiotowych nieruchomości RDLP zrezygnowała z możliwości zakupu / ew. rozliczenia tych nieruchomości.

Na moment sporządzenia przedmiotowego Sprawozdania Spółka oczekuje na odpowiedź Siarkopol S.A. ostatecznych decyzji cenowych.

Spółka posiada wiedzę, że na ten moment Siarkopol S.A. jest w sporze sądowym z UMiG Połaniec ws. zmian MPZP. Wnioskowana przez Siarkopol S.A. zmiana MPZP ma polegać na przeznaczeniu terenów w regionie Połaniec (m.in. w części gruntów, które UMiG Połaniec kupił od Spółki) z terenów inwestycyjnych na tereny wydobywcze.

4. Dotyczące otoczenia rynkowego oraz legislacji przepisów prawnych

Spółka na bieżąco monitoruje sytuację w branży surowców i zmian kapitałowych podmiotów działających na rynku wydobywania siarki rodzimej jak prace Sejmu ws. nowelizacji Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i część planowanych zmian dotyczy liberalizacji w nabywaniu gruntów rolnych przez podmioty z sektora wydobywania surowców. W efekcie planowanych zmian obrót terenami (w tym terenami rolniczymi) bogatymi w surowce naturalne będzie w pierwszej kolejności oparty o przepisy prawa geologicznego i górniczego przed przepisami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dodatkowo Ministerstwo Środowiska pracuje nad regulacjami mającymi usprawnić dostęp i wykorzystanie surowców naturalnych. W opracowaniu jest tzw. Polityka Surowcowa Państwa, której przewodzi Pan minister Mariusz Orion Jędrysek. W roku 2019 planowana jest nowelizacja Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która na chwilę obecną zawiera szereg liberalizacji co ma sprzyjać obrotowi nieruchomościami rolnymi.

5. Dotyczące procedur nabycia działek gruntu w oparciu o Umowy przedwstępne sprzedaży.

Spółka w roku 2018 zawarła Akty notarialne Umów nabycia dla większości posiadanych (głównie z okresu roku 2011) Umów przedwstępnych ws. nieruchomości rolnych, za które Spółka zapłaciła już uzgodnione ceny a terminy przystąpienia przez strony do zawarcia Umów przyrzeczonych już minęły.

Działania te pozwoliły skutecznie odzyskać zapłacone środki i równolegle sprzedać te nieruchomości.

Na chwilę obecną Spółka wraz z kancelarią prawną prowadzi ostatnie procedury zawezwania sprzedających z Umów przedwstępnych do zawarcia Umów przyrzeczonych. Procedury są w trakcie realizacji.

6. W dziedzinie badań i rozwoju : Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

- 7.** W dziedzinie aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej : W zakresie działalności operacyjnej Spółka planuje podjąć działania skorelowane bezpośrednio z sytuacjami opisanymi w punktach 1-5 powyżej a jej działalność będzie zasilana z środków własnych, m.in. z umowy dzierżawy. W roku 2018 Spółka spłaciła wszystkie zobowiązania wynikające z umów pożyczek.
- 8.** W dziedzinie udziałów własnych : W roku obrotowym Spółka nie nabywała akcji własnych.
- 9.** W dziedzinie posiadanych przez Spółkę oddziałów (zakładów) : Spółka nie ma oddziałów.
- 10.** W dziedzinie instrumentów finansowych : Spółka w ramach ew. potrzeb może korzystać z pożyczek od akcjonariuszu i jednostek powiązanych. Brak innych instrumentów finansowych

Prezes Zarządu

Michał Kloc