

## FINANCIAL ASSETS MANAGEMENT GROUP S.A.

### NOWA STRATEGIA DZIAŁALNOŚCI I ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka zaprezentowała poprzednią wizję strategii prowadzenia działalności w dniu 30 sierpnia 2016 roku (raport bieżący nr 27/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 roku). Mając na uwadze uwarunkowania rynkowe oraz zmiany w otoczeniu gospodarczym oraz prawnym, w szczególności trudności w obszarze pozyskiwania dofinansowania z Unii Europejskiej, część planowanych działań nie zostało podjętych. Ponadto wysoka konkurencyjność obszaru rynkowego, na którym działa Spółka, wymusiła podjęcie działań prowadzących do dywersyfikacji działalności i eksploracji nowych obszarów biznesowych. W ramach podjętych działań, zmierzających do wypracowania nowej strategii działalności, Zarząd Spółki postanowił oprzeć przyszłą działalność operacyjną na trzech filarach.

### I Filar – Sprzedaż energii elektrycznej i gazu ziemnego

#### Energia elektryczna

Pierwszym obszarem działalności będzie obrót energią elektryczną i gazem ziemnym, obejmująca przede wszystkim sprzedaż energii elektrycznej do finalnych odbiorców zarówno w kanale B2B oraz B2C. Na podstawie opracowania Ministerstwa Gospodarki „Prognoza zapotrzebowania na paliwa i energię do 2030 roku” prognozowane były znaczące wzrosty cen energii elektrycznej:

	2006	2010	2015	2020	2025	2030
Przemysł	233,5	300,9	364,4	474,2	485,4	483,3
Gospodarstwa domowe	344,5	422,7	490,9	605,1	615,1	611,5

**Tabela 1.** Ceny energii elektrycznej [zł'07/MWh]

Źródło: Prognoza zapotrzebowania na paliwa i energię do 2030 roku

Analizując przyrosty cen sprzedaży zgodnie z prognozami Ministerstwa Gospodarki, w uproszczeniu można przyjąć, że prognozowane średnioroczne wzrosty cen energii w analizowanych przedziałach czasowych będą kształtowały się w następujący sposób:

Zmiana procentowa w skali roku	2007 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
Przemysł	6,5%	3,9%	5,4%	0,5%	-0,1%
Gospodarstwa domowe	5,2%	3,0%	4,3%	0,3%	-0,1%

**Tabela 2.** Średnioroczna zmiana cen energii elektrycznej

Źródło: Opracowanie własne

Wzrosty cen energii w latach 2011 – 2020 wynikają przede wszystkim ze zwiększonych nakładów na odnawialne źródła energii (inwestycje te zostały „zaszyte” w prognozowanej cenie energii elektrycznej) oraz modernizację obecnie działających sieci oraz bloków energetycznych. Samo opracowanie Ministerstwa Gospodarki, powstałe w 2009 roku, na dzień dzisiejszy jest w ocenie Spółki nieaktualne. W dokumencie przygotowanym przez Ministerstwo Gospodarki zatytułowanym „Informacja na temat realizacji Polityki energetycznej Polski do 2030 roku w 2012 roku” („PeP”), przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 31 grudnia 2013 roku, wiele kluczowych działań zaplanowanych w pierwotnym dokumencie nie zostało wdrożonych, stąd też należy przewidywać, iż spadek dynamiki wzrostu cen energii elektrycznej w Polsce po roku 2020 zostanie odłożony w czasie. Na podstawie informacji Ministerstwa Gospodarki z realizacji PeP do 2030 r. wyraźnie widać, że wiele działań miało charakter jedynie administracyjny i nie przekładają się one na poprawę efektywności energetycznej, a dalsze opóźnienia w tej dziedzinie pozostają czynnikiem kosztotwórczym. Nie można również zapominać o stale rosnącym zapotrzebowaniu na energię elektryczną oraz o dalszym rozwoju branż i gałęzi gospodarki uzależnionych od dostaw energii, jak chociażby postępujący rozwój elektromobilności. Z danych Ministerstwa Gospodarki wynika, że zapotrzebowanie brutto na energię elektryczną stale rośnie i będzie rosło:

	2006	2010	2015	2020	2025	2030
Zapotrzebowanie brutto	150,7	141,0	152,8	169,3	194,6	217,4

**Tabela 3.** Krajowe zapotrzebowanie na energię elektryczną brutto [TWh]  
Źródło: Prognoza zapotrzebowania na paliwa i energię do 2030 roku

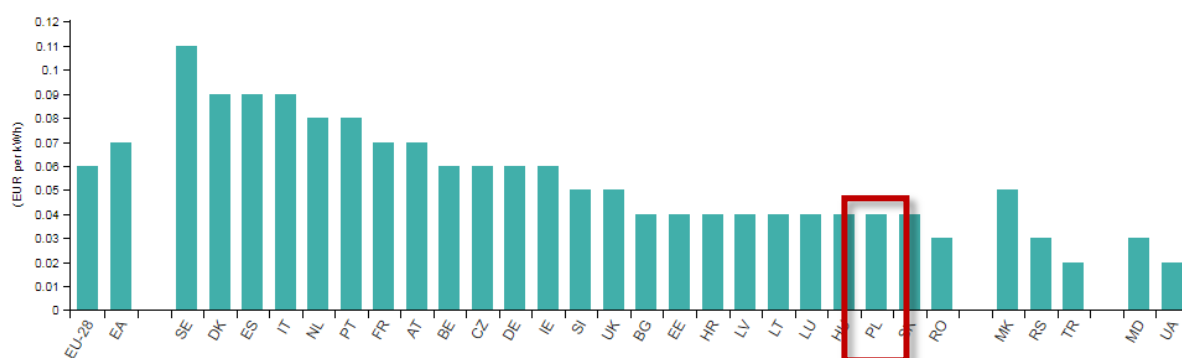
Powyższe dane wskazują, że średnioroczny wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną w Polsce w latach 2015 – 2030 będzie wynosił ok. 3 procent w skali roku. Przy braku odpowiednio wysokich nakładów poniesionych na odnawialne źródła energii („OZE”) oraz na modernizację infrastruktury przesyłowej, tak duży (coraz trudniejszy do zaspokojenia) popyt na energię elektryczną z pewnością znajdzie swoje odzwierciedlenie w wyższych, niż planowane, podwyżkach cen energii elektrycznej. Wzrosty cen sprzedaży spowodują również konieczność dokonania wyższych nakładów na zakup energii oraz wszystkich dodatkowych opłat związanych z obrotem energią elektryczną. To w perspektywie kilku lat prowadzić będzie do jeszcze większej konsolidacji rynku sprzedaży energii elektrycznej. Konsolidację tego sektora można było zaobserwować w latach 2015 – 2018 i należy się spodziewać, że będzie ona nadal postępować. W związku z tym posiadanie zezwolenia na sprzedaż energii elektrycznej będzie istotnym bodźcem do wzrostu przychodów. W wysokich cenach sprzedaży energii i wzroście popytu na nią, Spółka upatruje swoją szansę. Mając na uwadze powyższe Spółka będzie podejmować działania prowadzące do przejęcia podmiotu, który jest wyspecjalizowany

w obrocie energią elektryczną, posiadającego wysoce wyszkoloną kadrę oraz niezbędne doświadczenie. W ocenie Spółki, przy tak zmiennym rynku, jakim jest rynek energii elektrycznej w Polsce, powyższe umożliwi osiągnięcie wysokiej marży na sprzedaży energii elektrycznej.

### Gaz ziemny

Zgodnie z prognozami przygotowanymi przez Ministerstwo Energii w opracowaniu zatytułowanym „Sprawozdanie z wyników monitorowania bezpieczeństwa dostaw paliw gazowych za okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.” w Polsce systematycznie wzrasta zużycie gazu ziemnego. W roku 2018 łączne zapotrzebowanie odbiorców wynosiło 199 TWh, co oznacza 4 procentowy wzrost zapotrzebowania rok do roku. W perspektywie najbliższych dwudziestu lat prognozowany jest wzrost zapotrzebowania o około 50 procent. Ceny rynkowe gazu ziemnego w sierpniu 2019 roku były rekordowo niskie (w horyzoncie ostatnich pięciu lat). Jednocześnie wg danych zaprezentowanych przez Eurostat, średnie ceny gazu dla gospodarstw domowych w Polsce są jednymi z najniższych w Europie, wykres poniżej:

*Gas prices for household consumers (taxes included), second half 2017*



Source: Eurostat (online data codes: nrg\_pc\_202)

eurostat

W ocenie Spółki istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że wraz z rosnącym zapotrzebowaniem oraz stosunkowo niskimi cenami możliwe jest osiągnięcie znaczących obrotów na sprzedaży gazu. Mając na uwadze powyższe Spółka będzie podejmować działania prowadzące do przejęcia podmiotu, który jest wyspecjalizowany w obrocie paliwem gazowym, posiadającego wysoce wyszkoloną kadrę oraz niezbędne doświadczenie.

## II Filar – Nieruchomości

Drugim obszarem działalności będzie branża nieruchomości, która od wielu lat znajduje się na etapie niemal stałego wzrostu (od roku 2012 mamy do czynienia z trendem wzrostowym, podlegającym okresowym korektom). Spółka identyfikuje ryzyko kolejnej korekty w najbliższych miesiącach, jednak trend wzrostowy powinien zostać utrzymany. Dywersyfikacja prowadzonej działalności o kupno, sprzedaż i zarządzanie nieruchomościami powinno skutkować utrzymaniem pożądanej przez Spółkę wartości rentowności całego biznesu. W średnioterminowej perspektywie przychody ze sprzedaży nieruchomości w znaczący sposób mogą wpłynąć na poprawę sytuacji finansowej Spółki oraz umożliwią refinansowanie dalszej działalności inwestycyjnej. Na podstawie dostępnych notowań giełdowych indeksów branżowych WIG Nieruchomości oraz WIG Budownictwo przygotowany został wskaźnik pokazujący dynamikę zmian wyżej wymienionych indeksów branżowych z przypisanymi wagami:

- WIG Nieruchomości = 80%,
- WIG Budownictwo = 20%.

Na wykresie zostały zaprezentowane dane przedstawiające dynamikę zmian wartości uśrednionych wartości indeksów, przy założeniu że stan na dzień 31 grudnia 2012 roku równy jest 1.



**Wykres 1.** Średnio ważone wartości indeksów WIG Nieruchomości i Budownictwo w latach 2013 – 2019

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GPW

Po istotnej korekcie, która miała miejsce w 2018 roku, w kolejnych miesiącach spodziewane są optymistyczne prognozy dotyczące sektora nieruchomościowego. Spółka zamierza prowadzić intensywne działania w tym obszarze biznesowym, co w ocenie Zarządu skutkować będzie zwiększeniem marży z tej działalności operacyjnej.

### **III Filar – Telekomunikacja**

Trzecim obszarem działalności Spółki będzie działalność na rynku usług telekomunikacyjnych, zarówno telefonii stacjonarnej detalicznej i hurtowej, jak i na rynku telefonii komórkowej. Spółka zamierza oprzeć swoją działalność na wysokiej jakości infrastrukturze telekomunikacyjnej oraz wieloletnim doświadczeniu osób z różnych branż. Przyczyni się to do dynamicznego rozwoju Spółki oraz do zapewnienia klientom najwyższych standardów świadczonych usług. W perspektywie najbliższych lat, Spółka planuje pozyskanie unikalnych użytkowników na rynku telekomunikacyjnym.

Działalność w obrębie klientów detalicznych i biznesowych na rynku energii elektrycznej, paliwa gazowego oraz telekomunikacyjnym pozwoli na uzyskanie przez Spółkę efektu synergii poprzez możliwość zaoferowania tych usług w ramach ofert wiązanych.

Uzyskanie wymienionych efektów synergii oraz znaczące zwiększenie obszaru prowadzenia działalności pozwoli z kolei Spółce na zrealizowanie zadowalającego wyniku finansowego oraz w perspektywie długoterminowej, Spółka wejdzie na ścieżkę systematycznego wzrostu wartości, co z pewnością będzie pozytywnym sygnałem dla obecnych i przyszłych inwestorów.

Spółka przewiduje w niedalekiej przyszłości zakup zarówno podmiotu posiadającego koncesję na obrót energią elektryczną i paliwem gazowym, jak i operatora telekomunikacyjnego.