

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

obligacji serii D wyemitowanych przez:

spółkę pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana: „**Spółką**” lub „**Emitentem**”).

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do:

- 1) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz
- 2) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na:

- 1) regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.; ani na
- 2) rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Oferujący:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Michael / Ström Dom Maklerski sp. z o.o.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 6 kwietnia 2016 r.



SPIS TREŚCI

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	3
1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:	3
1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej:	3
2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW	4
2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej	4
2.2 Cel emisji	24
2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	25
2.4 Wielkość emisji	25
2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	25
2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu	25
2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania	27
2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:	31
2.9 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:	32
2.10 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	34
2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne:	34
2.12 W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:	34
2.13 Sposób wykonywania przez Emitenta obowiązków wynikających z art. 16 Ustawy o Obligacjach	34
2.14 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji:	34
2.15 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:	34
Spis załączników:	35

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nodzie informacyjnej:

1.1.1 Emitent:

Nazwa:	Dekpol S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa nr 31, 83-251 Pinczyn
Numer telefonu:	+ 48 (58) 560 10 60
Numer faksu:	+ 48 (58) 560 10 61
Strona internetowa:	http://www.dekpol.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl
NIP, REGON:	5922137980, 220341682
Numer KRS:	0000505979

1.1.2 Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu, Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu, Rafał Glaza – Członek Zarządu, Adam Olżyński – Członek Zarządu, Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu, Rafał Dietrich – Członek Zarządu

W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego Członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd Spółki jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli oraz podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden Członek Zarządu łącznie z Prokurentem.

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nodzie informacyjnej:

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Andrzej Kuchtyk

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Rafał Dietrich

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

W odniesieniu do Emitenta nie ma zastosowania określony w § 18 ust. 17 Regulaminu ASO GPW obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, ponieważ obowiązku tego - na mocy § 18 ust. 18 pkt 3 Regulaminu ASO GPW - nie stosuje się w przypadku, gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów danego emitenta objętych wnioskiem wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

Wszelkie terminy niezdefiniowane w niniejszej nocie informacyjnej (dalej także: „**Nota Informacyjna**”) mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii D emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej (dalej także: „**Warunki Emisji**”).

2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW

2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej

2.1.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz jego grupą kapitałową („Grupa”)

2.1.1.1 Ryzyko związane z procesem budowlanym

Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków.

Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- (a) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- (b) niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- (c) istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu,
- (d) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- (e) błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co

w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej.

2.1.1.2 Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Emitent jest szczególnie uzależniony od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych.

Emitent, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Emitent stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach.

Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

2.1.1.3 Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Emitenta działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały.

Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz perspektywy jego rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Emitenta.

2.1.1.4 Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Emitenta oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót, ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samego Emitenta, zaś w rezultacie – poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Wyjaśnić należy, że Emitent dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku do zakładanych.

Emitent realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Emitent planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) ze zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań oraz (iii) z przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

2.1.1.5 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Emitencie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.1.6 Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Emitenta. Pomimo współpracy z renomowanymi

i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Emitent nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Emitenta, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych.

Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji.

W związku z powyższym Emitent stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Emitentowi wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczenie płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Emitenta takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

2.1.1.7 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Emitent prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Emitent ponosi odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Emitent musi liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali, bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

2.1.1.8 Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość prowadzonych przez Emitenta inwestycji w zakresie Generalnego Wykonawstwa, jak i działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Emitent musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych, jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski oraz budowlany. Takie ograniczenia lokalne powodują,

iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów w regionie, którzy mają zapotrzebowanie na usługi Emitenta oraz od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym.

Znaczne zmniejszenie poziomu lokalnych inwestycji, czy też dużo konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Emitenta. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Emitenta w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka poszukuje się nowych kontraktów na szerszym rynku, co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta.

Emitent koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

2.1.1.9 Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych, niezależnych od Emitenta. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Emitenta. Ponadto przychody Emitenta zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju.

Aby zniwelować to ryzyko, Emitent poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka, koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Emitenta do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

2.1.1.10 Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie

wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Emitent na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

2.1.1.11 Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

Emitent finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Emitenta ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Emitent może być zmuszony do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta oraz możliwości dalszego rozwoju.

2.1.1.12 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zasadniczy wpływ na realizowane w ramach działalności deweloperskiej wyniki finansowe mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- (a) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów;
- (b) przesunięcie terminu zakończenia budowy;
- (c) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie;
- (d) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

2.1.1.13 Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej

Rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Emitent nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów, a także wysokość stóp procentowych.



W okresie obniżenia cen Emitent może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

2.1.1.14 Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej

Emitent działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Emitent posługuje się w zwykłe wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Emitenta, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385¹¹§1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie niezgodnione indywidualnie klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Wyjaśnić należy, iż Emitent prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie było prowadzone w stosunku do Emitenta żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

2.1.1.15 Ryzyko wypadków na terenie budowy

Emitent, jako prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji po szczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialny za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Emitenta. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

2.1.1.16 Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Emitent w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od inwestorów ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Emitenta umowy z inwestorem i doprowadzić

do powstania roszczeń w stosunku do Emitenta oraz narażać go na utratę statusu solidnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Emitenta. Emitent stara się ograniczać to ryzyko poprzez intensyfikację działań służących budowaniu własnej bazy wykwalifikowanych pracowników.

Dodatkowo, Emitent konstruując umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć go przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty. Ryzyko związane z niewłaściwym wykonaniem prac przez podwykonawców jest dodatkowo zmniejszane poprzez odpowiedni dobór podwykonawców, tzn. podwykonawców sprawdzonych, z którymi Emitent współpracuje od wielu lat, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może również skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystanie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Emitenta, który stara się ograniczyć wpływ tego zjawiska poprzez rozbudowę własnych sił wykonawczych.

Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku gdy Emitent korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko rozwiązania umowy. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647 Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą, inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Emitent mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od inwestorów lub wykonawców.

2.1.1.17 Ryzyko związane z odpowiedzialnością za członków konsorcjum

Emitent realizując kontrakty w ramach konsorcjum ponosi odpowiedzialność nie tylko za działania własne i swoich podwykonawców, ale także co do zasady odpowiedzialność solidarną za działania innych członków konsorcjum. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta realizowanie kontraktów w ramach konsorcjum stanowi i będzie stanowić istotny element działalności. W przypadku wystąpienia inwestora z roszczeniami w stosunku do konsorcjum nie można wykluczyć, że Emitent będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych lub innych odszkodowań także za działania zawinione lub zależne od partnera konsorcjalnego. Ze względu na ryzyko nieskuteczności ewentualnych roszczeń regresowych, np. w przypadku upadłości partnera konsorcjalnego, nie można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie odzyskać całości lub części kwot zapłaconych z tego tytułu. Może to mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.1.18 Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Emitenta powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Zarząd Emitenta sporządza oferty, określa i ewentualnie negocjuje warunki ofert oraz przygotowuje Spółkę do realizacji tych kontraktów, nie ma jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Emitenta jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Emitent opracował skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Emitent realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Emitent przykładá wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu Spółki. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Emitenta nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Emitent dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto wysoka aktywność w procedurach przetargowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

2.1.1.19 Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą ilość podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Emitent z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Emitent realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Zatrudnia około 230 pracowników, co klasyfikuje go w grupie przedsiębiorstw średniej wielkości.

Emitent koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Emitent realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Emitent ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując

prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność developerska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

2.1.1.20 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Emitenta uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jego działalność. Ze względu na to, że Emitent prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągane wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Emitenta.

2.1.1.21 Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Odnosnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Emitent prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Emitenta rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Emitenta stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji.

Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta.

2.1.1.22 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Emitenta. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych:

- (a) prawo budowlane,
- (b) prawo handlowe,
- (c) prawo podatkowe,
- (d) prawo pracy i ubezpieczeń społecznych,

(e) prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego.

Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim.

Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Emitenta.

Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Emitenta.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

2.1.1.23 Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Emitenta działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji.

Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Emitenta w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez Ustawę Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami). Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach



i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu.

Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta wynik finansowy oraz jego działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną był lub jest Emitent, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

2.1.1.24 Ryzyko walutowe

Emitent prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski. Obecnie 3,4% przychodów generowanych jest z eksportu. W zakresie działalności eksportowej, Emitent narażony jest na ryzyko wahań kursowych. Umocnienie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Emitenta, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

2.1.1.25 Ryzyko stopy procentowej

Emitent finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażony jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Emitenta związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta.

2.1.1.26 Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

W związku ze zobowiązaniami kredytowymi może nastąpić uszczuplenie aktywów Emitenta, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwanie przez Emitenta zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie.

2.1.1.27 Ryzyko związane z płynnością

Emitent monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, leasing oraz obligacje. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla spółki są na bezpiecznym poziomie. Ponadto realizacja obecnie prowadzonych projektów przebiega zgodnie z harmonogramem, dlatego Emitent w najbliższej przyszłości nie przewiduje wystąpienia zachwiania płynności finansowej.

2.1.2 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami dłużnymi

2.1.2.1 Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta ze zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym ze zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

2.1.2.2 Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.1.2.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu,

a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

Przed Dniem Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany wykupić obligacje serii: B o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł zapadające 18 lutego 2017 r. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależeć będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, nie występowały w odniesieniu do Emitenta przypadki niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się z wyemitowanych obligacji.

2.1.2.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na ASO GPW oraz ASO BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW

oraz BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji.

W związku z powyższym nie jest możliwe zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.1.2.5 Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub niedokonania płatności wynikających z Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.1.2.6 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu wymienionych w § 16.5 Warunków Emisji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W przypadku złożenia żądania wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych szczegółowo w Warunkach Emisji, Obligacje objęte takim żądaniem będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.1.2.7 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień § 18 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego na zasadach opisanych szczegółowo w powołanym § 18 Warunków Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.1.2.8 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie

na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.1.2.9 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW

BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot i § 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot (§ 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) na wniosek Emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc (§ 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).

W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych Rynku BondSpot, przez co najmniej 5 Członków ASO BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi (§ 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

BondSpot może wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku BondSpot (§ 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

BondSpot wyklucza Obligacje z obrotu na Rynku ASO BondSpot (§ 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność Obligacji stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji Obligacji,
- 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Obligacji z obrotu BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot (§ 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

GPW może zawiesić obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 17c ust. 5 Regulaminu ASO GPW (§ 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 1) na wniosek Emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż miesiąc (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

GPW może wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku GPW (§ 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 1) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie Obligacji z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

GPW wyklucza Obligacje z obrotu na Rynku ASO GPW (§ 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW):

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność Obligacji stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji Obligacji,
- 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku,

lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Obligacji z obrotu GPW może zawiesić obrót Obligacjami. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich obowiązujących w danym czasie regulacji ASO BondSpot oraz ASO GPW.

2.1.2.10 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO BondSpot oraz Regulaminu ASO GPW

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone § 18 – 20a Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia (§ 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

BondSpot, podejmując decyzje o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na Rynku BondSpot (§ 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może (§ 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku BondSpot,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku BondSpot.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu

na podstawie § 20b ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO BondSpot, postanowienia § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot stosuje się odpowiednio (§ 20b ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 20b ust. 3 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot, nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot (§ 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot).

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17-17b Regulaminu ASO GPW, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchylenia/uchybienia? (§ 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

GPW, podejmując decyzje o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na Rynku GPW (§ 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może (§ 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku GPW,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku GPW.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu na podstawie § 17c ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO GPW, postanowienia § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW stosuje się odpowiednio (§ 17c ust. 4 Regulaminu ASO GPW). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 17c ust. 3 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW, nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW (§ 17c ust. 5 Regulaminu ASO GPW).

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich obowiązujących w danym czasie regulacji ASO BondSpot oraz ASO GPW.

2.1.2.11 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157 i art. 158 tej ustawy, lub art. 160, w tym w szczególności wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną określoną w pkt (ii) powyżej tj. do wysokości 1.000.000 zł. Przepisy art. 19 oraz art. 96 ust. 5-8, 10 i 11 Ustawy o ofercie stosuje się odpowiednio.

Struktura organizacyjna Emitenta i procedury kontroli wewnętrznej minimalizują ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych w związku z niewykonywaniem obowiązków określonych przepisami prawa.

2.1.2.12 Ryzyko związane z przedmiotem Zabezpieczenia

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy jest hipoteka umowna ustanowiona przez spółkę pod firmą Almond sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie, przy ul. Gajowej 31, 83-251 Pinczyn, posiadającą numer KRS 0000323139, numer NIP: 5922204475, numer REGON: 220746692 na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, objętej księgą wieczystą GD1G/00047844/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującą działki ewidencyjne numer 256/1 i 256/2, o łącznym obszarze 0,3435 ha (także: „**Nieruchomość**”) do kwoty 52.500.000,00 (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy) złotych („**Zabezpieczenie**” lub „**Hipoteka**”). Podmiotem udzielającym Zabezpieczenia jest Almond sp. z o.o. spółka zależna od Emitenta.

Należy zauważyć, że aktualna wartość przedmiotu Zabezpieczenia zgodnie z wyceną z dnia 03 września 2015 r. wynosi 53.870.000,00 (pięćdziesiąt trzy miliony osiemset siedemdziesiąt tysięcy) złotych. Zgodnie natomiast z pkt 13.1 Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną przez Almond sp. z o.o. na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do sumy 52.500.000,00 (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy) złotych. Obecna wartość przedmiotu Zabezpieczenia jest zatem wyższa od najwyższej sumy zabezpieczenia zgodnej z pkt 13.1 Warunków Emisji.

Warto jednak wskazać, że zarówno ceny działek budowlanych oraz innych nieruchomości podlegają podobnym zmianom w czasie. W związku z tym istnieje ryzyko fluktuacji wartości zabezpieczenia Obligacji. W przypadku spadku wartości przedmiotu Zabezpieczenia może dojść do sytuacji, w której ustanowione zabezpieczenie nie pokryje wszystkich roszczeń wynikających z Obligacji.

Obligatariusze mają pierwszeństwo zaspokojenia swoich roszczeń przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości. O pierwszeństwie Obligatariuszy decyduje dokonany wpis do księgi wieczystej.

2.2 Cel emisji

Zgodnie z § 6 Warunków Emisji, w przypadku, gdy zostanie wyemitowane 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, celem emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach jest:

- 2.2.1 refinansowanie Kredytu 1, tj. spłatenie przez Emitenta wszystkich wierzytelności banku z tytułu Kredytu 1, przy czym na przedmiotową spłatę Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji w wysokości nie niższej niż suma:
 - 2.2.1.1 kwoty 1.160.900,00 (jednego miliona stu sześćdziesięciu tysięcy dziewięciuset) złotych, odpowiadającej wysokości salda nominalu Kredytu 1 na dzień 31 sierpnia 2015 r. i
 - 2.2.1.2 kwoty odsetek należnych od dnia 31 sierpnia 2015 r. do dnia spłacenia Kredytu 1, przy czym kwota odsetek wynosi 100,51 (sto 51/100) złotych dziennie;
 - 2.2.1.3 na dzień sporządzenia Noty wszystkie wierzytelności banku z tytułu Kredytu 1 zostały przez Emitenta spłacone;
- 2.2.2 refinansowanie Kredytu 2, tj. spłatenie przez Emitenta wszystkich wierzytelności banku z tytułu Kredytu 2, przy czym na przedmiotową spłatę Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji w wysokości nie niższej niż suma:
 - 2.2.2.1 kwoty 10.000.000,00 (dziesięciu milionów) złotych, odpowiadającej wysokości salda nominalu Kredytu 2 na dzień 31 sierpnia 2015 r. i
 - 2.2.2.2 kwoty odsetek należnych od dnia 31 sierpnia 2015 r. do dnia spłacenia Kredytu 2, przy czym kwota odsetek wynosi 1.156,17 (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt sześć 17/100) złotych dziennie;
 - 2.2.2.3 na dzień sporządzenia Noty wszystkie wierzytelności banku z tytułu Kredytu 2 zostały przez Emitenta spłacone;
- 2.2.3 finansowanie bieżącej działalności Emitenta, w tym m. in. budowy hotelu Almond na działkach, które obejmuje Nieruchomość. Na dzień sporządzenia Noty, na ww.

obiekcie trwają prace wykończeniowe. Otwarcie hotelu planowane jest na miesiąc maj 2016 roku.

2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii D, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach;
- uchwały Zarządu Emitenta z dnia 01 października 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie obligacji na okaziciela serii D w trybie oferty niepublicznej, uchwała Zarządu Emitenta z dnia 13 października 2015 r. w sprawie dookreślenia marży obligacji serii D.

Obligacje zostały wyemitowane w Dniu Emisji przypadającym na dzień 16 października 2015 r. Dzień Wykupu ustalono na 16 października 2018 r.

2.4 Wielkość emisji

W ramach serii D Emitent wyemitował 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych.

2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu

2.6.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do maksymalnie 149 oznaczonych adresatów. Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 1 października 2015 r., zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 12 października 2015 r.

2.6.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział Obligacji został dokonany w dniu 16 października 2015 r.

2.6.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcja prywatna obejmowała 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 (sto złotych) złotych każda.

- 2.6.4 Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji.

- 2.6.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone

W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji na okaziciela serii D.

- 2.6.6 Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane).

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej równej 100,00 (sto) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

- 2.6.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje serii D złożyło 45 (czterdzieści pięć) podmiotów.

- 2.6.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym Obligacje serii D zostały przydzielone 43 (czterdziestu trzem) podmiotom, w tym 28 osobom fizycznym oraz 15 osobom prawnym.

- 2.6.9 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii D nie były obejmowane przez subemitentów.

- 2.6.10 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji serii D wyniosły **788.000,00** złotych, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty — **774.500,00** złotych,
- wynagrodzenia subemitentów — **0,00** złotych,
- sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: **13.500,00** złotych,
- promocji oferty: **0,00** złotych.



Koszty związane z pozyskaniem obligacji księgowane są w pozycji rozliczenia międzyokresowe kosztów. W sprawozdaniu finansowym Emitenta zobowiązania z tytułu emisji obligacji są pomniejszone o koszty związane z pozyskaniem obligacji.

2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

2.7.1 Wykup Obligacji

- 2.7.1.1 Z zastrzeżeniem § 16 oraz § 18 załączonych Warunków Emisji oraz pkt 2.7.2 oraz 2.7.3 poniżej Obligacje podlegać będą jednorazowemu wykupowi w Dniu Wykupu, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o należne odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji na zasadach szczegółowo opisanych w § 15 Warunków Emisji;
- 2.7.1.2 Dzień Wykupu nastąpi w dniu 16 października 2018 r. Dzień Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji w Dniu Wykupu przypada na dzień 8 października 2018 r.
- 2.7.1.3 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu oraz na zasadach ustalonych zgodnie z § 16 i § 18 Warunków Emisji oraz pkt 2.7.2 i 2.7.3 poniżej, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):
- (a) na żądanie Obligatariusza lub
 - (b) w drodze realizacji przez Emitenta prawa do wcześniejszego wykupu.
- 2.7.1.4 Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 2.7.1.5 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem § 18 Warunków Emisji.
- 2.7.1.6 Niezależnie od postanowień powyższych:
- (a) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - (b) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.



2.7.1.7 Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

2.7.1.8 Wykup (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

2.7.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

2.7.2.1 Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej oraz § 16 Warunków Emisji.

2.7.2.2 Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, pisemne żądanie powinno zostać doręczone także na adres Sponsora Emisji.

2.7.2.3 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

2.7.2.4 W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- (c) Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- (d) Wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie skutki prawne zaistniałej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostaną usunięte tak jakby Podstawa

Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

- 2.7.2.5 Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji;
- 2.7.2.6 Od dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej oraz złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst nie zaszła żadna z przesłanek stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu § 16.5 Warunków Emisji oraz inne zdarzenia uprawniające Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
- 2.7.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta.
- Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego na zasadach opisanych poniżej oraz w § 18 Warunków Emisji:
- 2.7.3.1 Wcześniejszy wykup może być dokonywany tylko na koniec danego Okresu Odsetkowego;
- 2.7.3.2 Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Okres Odsetkowy, na koniec którego Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, przy czym takie zawiadomienie musi nastąpić na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed końcem takiego Okresu Odsetkowego;
- 2.7.3.3 Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu:
- (i) 101,00 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec czwartego Okresu Odsetkowego,
 - (ii) 100,875 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec piątego Okresu Odsetkowego,
 - (iii) 100,750 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec szóstego Okresu Odsetkowego,
 - (iv) 100,625 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec siódmego Okresu Odsetkowego,
 - (v) 100,500 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec ósmego Okresu Odsetkowego,
 - (vi) 100,375 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec dziewiątego Okresu Odsetkowego,



- (vii) 100,250 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec dziesiątego Okresu Odsetkowego,
- (viii) 100,125 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec jedenastego Okresu Odsetkowego,

wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z § 19 Warunków Emisji.

2.7.3.4 Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i ASO BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego odpowiednio ASO GPW i ASO BondSpot, na których dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

2.7.4 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

2.7.4.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

- (a) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- (b) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- (c) Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

2.7.4.2 Okresy Odsetkowe, Dni Ustalenia Stopy Procentowej oraz Dni Płatności Odsetek dla Obligacji serii D są następujące:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Liczba dni (LD) w danym Okresie Odsetkowym	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1	16.10.2015 r.	16.01.2016 r.	92	13.10.2015 r.	16.01.2016 r.	08.01.2016 r.
2	16.01.2016 r.	16.04.2016 r.	91	13.01.2016 r.	16.04.2016 r.	08.04.2016 r.
3	16.04.2016 r.	16.07.2016 r.	91	13.04.2016 r.	16.07.2016 r.	08.07.2016 r.
4	16.07.2016 r.	16.10.2016 r.	92	13.07.2016 r.	16.10.2016 r.	07.10.2016 r.
5	16.10.2016 r.	16.01.2017 r.	92	12.10.2016 r.	16.01.2017 r.	05.01.2017 r.
6	16.01.2017 r.	16.04.2017 r.	90	11.01.2017 r.	16.04.2017 r.	07.04.2017 r.
7	16.04.2017 r.	16.07.2017 r.	91	12.04.2017 r.	16.07.2017 r.	07.07.2017 r.

8	16.07.2017 r.	16.10.2017 r.	92	12.07.2017 r.	16.10.2017 r.	06.10.2017 r.
9	16.10.2017 r.	16.01.2018 r.	92	11.10.2017 r.	16.01.2018 r.	08.01.2018 r.
10	16.01.2018 r.	16.04.2018 r.	90	11.01.2018 r.	16.04.2018 r.	06.04.2018 r.
11	16.04.2018 r.	16.07.2018 r.	91	11.04.2018 r.	16.07.2018 r.	06.07.2018 r.
12	16.07.2018 r.	16.10.2018 r.	92	11.07.2018 r.	16.10.2018 r.	08.10.2018 r.

2.7.4.3 Stopa Procentowa

- (a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa, tj. stawka WIBOR 3M, powiększona o Marżę wynoszącą 4 punkty procentowe w skali roku.
- (b) Szczegółowe zasady ustalania Stopy Procentowej zostały określone w pkt 19.7 Warunków Emisji.

2.7.4.4 Ustalenie kwoty odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

2.7.4.5 Pozostałe warunki dotyczące wypłaty oprocentowania zostały określone w § 19 oraz § 20 Warunków Emisji.

2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:

Obligacje serii D są obligacjami zabezpieczonymi.

Zabezpieczeniem zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii D jest hipoteka umowna ustanowiona przez spółkę pod firmą Almond sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie, przy ul. Gajowej 31, 83-251 Pinczyn, posiadającą numer KRS 0000323139, numer NIP: 5922204475, numer REGON: 220746692 na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, objętej księgą wieczystą

GD1G/00047844/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującą działki ewidencyjne numer 256/1 i 256/2, o łącznym obszarze 0,3435 ha do kwoty 52.500.000,00 (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy) złotych co jest zgodne z § 13 Warunków Emisji.

Hipoteka została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu 19 listopada 2015 r. Zabezpieczenie jest wpisane w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie.

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia (hipoteka na prawie użytkowania wieczystego) jest spółka Almond sp. z o.o. Członkowie zarządu Emitenta stanowią więcej niż połowę członków zarządu Almond sp. z o.o.

Administratorem Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach jest spółka pod nazwą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. ks. I. J. Skorupki nr 5, 00-546 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, posiadającą numer NIP: 5252584345 oraz numer REGON: 147161309.

Należy zauważyć, że aktualna wartość przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z wyceną z dnia 03 września 2015 r. wynosi 53.870.000,00 (pięćdziesiąt trzy miliony osiemset siedemdziesiąt tysięcy) złotych. Wycena przedmiotu Hipoteki została sporządzona przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o., autorstwa mgr. inż. Andrzeja Jakubowskiego – rzeczoznawcę majątkowego i mgr. Danutę Imiołę – członka zespołu. Zgodnie natomiast z pkt 13.1 Warunków Emisji, Obligację będą zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną przez Almond sp. z o.o. na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do kwoty 52.500.000,00 (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy) złotych. Obecna wartość przedmiotu zabezpieczenia jest zatem wyższa od najwyższej sumy zabezpieczenia zgodnej z pkt 13.1 Warunków. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej wartość przedmiotu zabezpieczenia nie uległa obniżeniu.

Ponadto, Almond sp. z o.o. złożył na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem”) z Nieruchomości obciążonej Hipoteką w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym: 1) Oświadczenie złożone zostało do kwoty równej sumie Hipoteki, 2) Administrator Hipoteki jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 maja 2019 r.

2.9 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:

2.9.1 Wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na dzień 30 września 2015 r. wynosi:

szacunkowa wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 30 września 2015 r. wynosi 184.223.147,00 (sto osiemdziesiąt cztery miliony dwieście dwadzieścia trzy tysiące sto czterdzieści siedem) złotych, w tym:

- (a) wartość zobowiązań długoterminowych 62.072.914,00 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset czternaście) złotych;
- (b) wartość zobowiązań krótkoterminowych 99.346.604,00 (dziewięćdziesiąt dziewięć milionów trzysta czterdzieści sześć tysięcy sześćset cztery) złote;
- (c) wartość przeterminowanych zobowiązań długoterminowych 96.395,00 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć) złotych;
- (d) wartość przeterminowanych zobowiązań krótkoterminowych 8.235.951,00 (osiem milionów dwieście trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden) złotych.

2.9.2 Perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.9.3 Zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji innych niż objęte Notą, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione, z uwzględnieniem terminu wykupu oraz wartości nominalnej każdej serii:

- (a) Obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 PLN i dniu wykupu 19 lutego 2017 r. (nienotowane na Catalyst),
- (b) Obligacje serii C1 o łącznej wartości nominalnej 12.500.000 PLN i dniu wykupu 19 czerwca 2019 r. (nienotowane na Catalyst),
- (c) Obligacje serii C2 o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 PLN i dniu wykupu 19 czerwca 2019 r. (nienotowane na Catalyst),
- (d) Obligacje serii C3 o łącznej wartości nominalnej 9.000.000 PLN i dniu wykupu 19 czerwca 2019 r. (nienotowane na Catalyst),
- (e) Obligacje serii E1 o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN i dniu wykupu 27 listopada 2019 r. (nienotowane na Catalyst),
- (f) Obligacje serii E2 o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN i dniu wykupu 27 listopada 2019 r. (nienotowane na Catalyst).

2.10 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

Akcje Emitenta zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym (uchwała z dnia 2 stycznia 2015 r. Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.), w związku z czym, na podstawie § 3 ust. 3 Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO GPW oraz § 20 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, Emitent będzie przekazywał informacje bieżące i okresowe, zgodnie co do rodzaju, zakresu, formy, częstotliwości i terminów ich przekazywania z właściwymi przepisami obowiązującymi na rynku regulowanym. Informacje dotyczące obligacji obligatariusze będą mogli znaleźć w raportach bieżących oraz raportach okresowych, które będą przekazywane za pośrednictwem systemu EBI oraz publikowane na stronie internetowej gpwcatalyst.pl.

2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze:

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

2.12 W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:

Wycena Nieruchomości stanowiącej przedmiot Zabezpieczenia stanowi załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej.

2.13 Sposób wykonywania przez Emitenta obowiązków wynikających z art. 16 Ustawy o Obligacjach

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do oferującego – spółki pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

2.14 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji;

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

2.15 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji

przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

Spis załączników:

Załącznik nr 1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta;
Załącznik nr 2	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta;
Załącznik nr 3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną;
Załącznik nr 4	Warunki Emisji Obligacji;
Załącznik nr 5	Wycena przedmiotu Hipoteki;
Załącznik nr 6	wyciąg z umowy z Administratorem Hipoteki;
Załącznik nr 7	Definicje i objaśnienia skrótów.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 06.04.2016 godz. 10:16:09

Numer KRS: 0000505979

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	11.04.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	12	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/22625/15/425	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 220341682, NIP: 5922137980
3.Firma, pod którą spółka działa	DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat STAROGARDZKI, gmina ZBLEWO, miejsc. PINCZYN
2.Adres	ul. GAJOWA, nr 31, lok. ---, miejsc. PINCZYN, kod 83-251, poczta PINCZYN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	DEKPOL@DEKPOL.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DEKPOL.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU, REP. A NR 7982 NA ROK 2014, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM, ZMIENIONO § 8, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 21 MAJA 2014 ROKU, REPERTORIUM A NR 6066/2014 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM PRZEMYSŁAWEM CIECHANOWSKIM, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4, UCHYŁONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI ORAZ NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.04.2014 R., REPERTORIUM A NUMER 3829/2014 NOTARIUSZ JANINA CIECHANOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU, REPERTORIUM A NR 11500 NA ROK 2015, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM. ZMIENIONO § 15 UST.4, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA, UCHWAŁĄ ZGROMADZENIA WSPÓŁNIKÓW DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 1 KWIEŹNIA 2014 ROKU, ZAPROTOKOŁOWANĄ AKTEM NOTARIALNYM NOTARIUSZA JANINY CIECHANOWSKIEJ REPERTORIUM A NUMER 3829/2014.
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1. Nazwa lub firma	DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze	0000271884
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	220341682
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	8 362 549,00 Zł
----------------------------------	-----------------

2. Wysokość kapitału docelowego	-----
---------------------------------	-------

3. Liczba akcji wszystkich emisji	8362549
-----------------------------------	---------

4. Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
----------------------------	---------

5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	8 362 549,00 Zł
--	-----------------

6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
--	-------

Podrubryka 1

Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	6410000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	1952549
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
--

Brak wpisów

Rubryka 11

1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE
---	-----

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU GDY ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z JEDNEGO CZŁONKA, JEST ON UPRAWNIONY DO SAMODZIELNEJ REPREZENTACJI SPÓŁKI. JEŚLI ZARZĄD SPÓŁKI JEST WIELOOSOBOWY, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI ORAZ PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ: PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TUCHLIN
	2.Imiona	MARIUSZ GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON	74081311058
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GLAZA
	2.Imiona	RAFAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	73082604297
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ŁUKOWSKI
	2.Imiona	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	75072911659
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OLŻYŃSKI
	2.Imiona	ADAM
	3.Numer PESEL/REGON	71111301418
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUCHTYK
	2.Imiona	ANDRZEJ MACIEJ

6	3.Numer PESEL/REGON	62111002492
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DIETRICH
	2.Imiona	RAFAŁ SZCZEPAN
6	3.Numer PESEL/REGON	77122604414
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DIETRICH
	2.Imiona	RAFAŁ SZCZEPAN

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1.Nazwisko	STOBIECKI
	2.Imiona	PIOTR
	3.Numer PESEL	75090504495
2	1.Nazwisko	GRZYWACZ
	2.Imiona	JACEK
	3.Numer PESEL	74030905132
3	1.Nazwisko	SUSZEK
	2.Imiona	ROMAN
	3.Numer PESEL	73081901753
4	1.Nazwisko	CZERKAS
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	66121200776
5	1.Nazwisko	KĘDZIERSKI
	2.Imiona	JACEK
	3.Numer PESEL	64030711817

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	MIKSZA
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL	73072811320
	4.Rodzaj prokury	ŁĄCZNA

2	1.Nazwisko	DYSARZ
	2.Imiona	BEATA
	3.Numer PESEL	73110809669
	4.Rodzaj prokury	ŁĄCZNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	28, 92, Z, PRODUKCJA MASZYN DLA GÓRNICTWA I DO WYDOBYWANIA ORAZ BUDOWNICTWA
	2	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	3	42, 9, , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	47, 30, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SILNIKOWYCH NA STACJACH PALIW
	7	08, 12, Z, WYDOBYWANIE ŻWIRU I PIASKU; WYDOBYWANIE GLINY I KAOLINU
	8	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	03.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 06.04.2016

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

**Tekst jednolity Statutu Dekpol S.A.
przyjęty uchwałą na 27/2015
Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 września 2015 roku**

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Firma Spółki brzmi: **Dekpol Spółka Akcyjna**. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Dekpol S.A. oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Pinczyn.

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 4.

Obszarem działania Spółki jest Rzeczypospolita Polska i zagranica.

II. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁKI

§ 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD-24.10.Z – Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych,
- 2) PKD-25.99.Z – Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 3) PKD-28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa,
- 4) PKD-30.20.Z – Produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
- 5) PKD-41.1 – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) PKD-41.2 – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) PKD-42.1 – Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych,
- 8) PKD-42.2 – Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) PKD-42.9 – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 10) PKD-43.1 – Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 11) PKD-43.2 – Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 12) PKD-43.3 – Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 13) PKD-43.9 – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 14) PKD-77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 15) PKD-47 – Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 16) PKD-46 – Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 17) PKD-52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- 18) PKD-55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 19) PKD-56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 20) PKD-68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 21) PKD-68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 22) PKD-68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 23) PKD-68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Andrzej Kuchtyk

- 24) PKD-77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- 25) PKD -47.30.Z -Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
- 26) PKD – 08.12.Z – Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu,
- 27) PKD – 09.90.Z – Działalność usługowa wspomagająca pozostałe górnictwo i wydobywanie,
- 28) PKD – 38.32.Z – Odzysk surowców z materiałów segregowanych,
- 29) PKD – 08.11.Z – Wydobywanie kamieni ozdobnych oraz kamienia dla potrzeb budownictwa, skał wapiennych, gipsu, kredy i łupków,
- 30) PKD – 23.61.Z – Produkcja wyrobów budowlanych z betonu,
- 31) PKD – 23.63.Z – Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- 32) PKD – 23.64.Z – Produkcja zaprawy murarskiej, -
- 33) PKD – 43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 34) PKD – 39.00.Z – Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 35) PKD – 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 36) PKD – 25.11.Z – Produkcja konstrukcji metalowych i ich części.

§ 6.

Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

§ 7.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach oraz innych organizacjach gospodarczych i społecznych na terenie kraju jak i za granicą.

III. KAPITAŁY I FUNDUSZE SPÓŁKI

§ 8.

1. Kapitał zakładowy wynosi **8.362.549,00 zł** (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) i dzieli się na:
 - a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda,
 - b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.
2. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy.
3. Akcje zostały w całości opłacone wkładami pieniężnymi, przy czym akcje serii A zostały objęte i pokryte w procesie przekształcenia spółki pod firmą: Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000271884.
4. Akcje Spółki są akcjami wyłącznie na okaziciela. Zamiana akcji na akcje imienne jest niedopuszczalna.

§ 9.

1. Na pokrycie straty w Spółce tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewane jest co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 wysokości kapitału zakładowego.
2. W Spółce można tworzyć również kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Dany kapitał rezerwowy tworzy i określa jego cel uchwałą Walne Zgromadzenie.

§ 10.

Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania środkami funduszy celowych określać będą regulaminy zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 11.

1. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji na okaziciela lub podwyższenia wartości nominalnej akcji już wyemitowanych.

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Andrzej Kuchtyk

2. Spółka może emitować obligacje, w szczególności obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w obejmowaniu akcji nowej emisji, a także warranty subskrypcyjne.

§ 12.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane. Akcja może być umorzona za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę, poprzez obniżenie kapitału zakładowego (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga zgody Akcjonariusza i uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13.

Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 14.

1. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, powierzając jednemu z członków funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może powierzać funkcje wiceprezesów Zarządu innym członkom.
3. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 15.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz wykonywać swoje obowiązki ze starannością wynikającą z zawodowego charakteru swojej działalności, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
3. Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu na rzecz Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu.
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Zarządu określający jego wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 16.

1. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
3. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Dla ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Dietrich
Dietrich S.A.

CZŁONEK ZARZĄDU

Andrzej Kuchtyk
Dietrich S.A.

Zarządu niezbędne jest zawiadomienie wszystkich członków Zarządu, a także aby w posiedzeniu Zarządu uczestniczyła większość członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu.

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Spółkę może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi funkcję Wiceprzewodniczącego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie Zarządowi Spółki, przy jednoczesnym powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. W razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać wymóg niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej uważa się osobę, która spełnia poniższe warunki łącznie:
 - 1) w okresie ostatnich 5 lat nie piastowała stanowiska członka Zarządu Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 2) w okresie ostatnich 3 lat nie była pracownikiem Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 3) nie otrzymywała i nie otrzymuje dodatkowego wynagrodzenia w znaczącej wysokości od Spółki lub spółki stowarzyszonej poza wynagrodzeniem jako członek Rady Nadzorczej,
 - 4) nie jest akcjonariuszem lub nie reprezentuje w żaden sposób akcjonariusza (y) posiadającego (ych) pakiet kontrolny akcji,
 - 5) nie utrzymuje i nie utrzymywała w okresie ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką lub spółką stowarzyszoną, bezpośrednio lub w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka organu,
 - 6) nie jest i nie była w okresie ostatnich trzech lat wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 7) nie posiada powiązań z członkami Zarządu lub innymi członkami Rady Nadzorczej,
 - 8) nie jest w sposób rzeczywisty i istotny powiązana z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % (piec procent) i więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Ewentualne niespełnienie kryteriów określonych w ustępie poprzednim przez członków Rady Nadzorczej nie ma wpływu na ważność czynności podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółki, w tym w szczególności podjętych uchwał.

§19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczącego, na wniosek Zarządu lub każdego członka Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni licząc od otrzymania tego wniosku. Wnioskodawca podaje proponowany porządek obrad. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wniosku, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz posiedzenia nowej kadencji zwołuje Zarząd Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Za zgodą

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Delegat S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Delegat S.A.
Andrzej Kuchtyk

wszystkich członków Rady Nadzorczej posiedzenie może odbyć się również w innym miejscu.

§20.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali powiadomieni na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
5. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 3 i 4 nie dotyczy powołania i odwołania członków Zarządu oraz zawieszania w czynnościach tych osób.

§21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:
 1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
 2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
 3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
 4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
 5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Spółkę udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów;
 6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych;
 7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych;
 8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Spółki oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
 9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
 10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
 11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy;
 12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Spółki;
 13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
 14. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

§ 22.

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Delegat S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Delegat S.A.
Andrzej Kuchtyk

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza sporządza sprawozdanie ze swojej działalności za ubiegły rok obrotowy i przedstawia je Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, celem przyjęcia.
3. Członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w jej pracach.
4. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza, o ile Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza gdy uzna to za wskazane oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.
5. Podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie ustala jego porządek obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w terminie dwudziestu jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
6. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie.
7. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 24.

1. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

§ 25.

Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Delfin S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Delfin S.A.
Andrzej Kuchtyk

- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
- 5) zmiana Statutu;
- 6) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- 9) rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
- 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
- 11) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

V. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 26.

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a. uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę;
- b. ogłoszenie upadłości Spółki;
- c. inne przyczyny przewidziane prawem.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

§ 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

VI. INNE POSTANOWIENIA

§ 30.

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 31.

Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 32.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Dietrich S.A.
Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU
Dietrich S.A.
Andrzej Kuchtyk

UCHWAŁA
ZARZĄDU DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE
Z DNIA 01 PAŹDZIERNIKA 2015 R.
W SPRAWIE
EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII D W TRYBIE OFERTY NIEPUBLICZNEJ

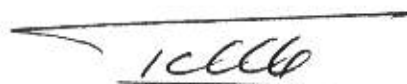
Zarząd spółki działającej pod firmą DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie (dalej: „Spółka”) w związku z art. 2 pkt. 1 lit. a) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka postanawia wyemitować do 350.000 (trzystu pięćdziesięciu tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 35.000.000,00 (trzydziestu pięciu milionów) złotych, oprocentowanych w skali roku według stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości od 3,5 do 4,0 punktów procentowych, o maksymalnym terminie wykupu w dniu 16 października lipca 2018 r. i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym:
 - a. próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony,
 - b. prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”, stanowiących Załącznik nr 1 do „Propozycji Nabycia Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. upoważnić spółkę działającą pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do zaoferowania objęcia emitowanych Obligacji - po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji i w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach nie więcej niż 149 podmiotom, na warunkach określonych w stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały „Propozycji Nabycia Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”.
3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej wydania.

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 - „Propozycja Nabycia Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie” wraz z „Warunkami Emisji Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”


Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu


Krzysztof Lukowski
Wiceprezes Zarządu

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM
CZŁONEK ZARZĄDU
DEKPOL S.A.
Rafał Dietrich**

**CZŁONEK ZARZĄDU
DEKPOL S.A.
Andrzej Kuchtyk**


Rafał Dietrich
Członek Zarządu


Rafał Glaza
Członek Zarządu


Andrzej Kuchtyk
Członek Zarządu


Adam Olżyński
Członek Zarządu

UCHWAŁA
ZARZĄDU DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE
Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2015 R.
W SPRAWIE
DOOKREŚLENIA MARŻY OBLIGACJI SERII D

Zarząd spółki działającej pod firmą DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie (dalej: „Spółka”) w związku z Uchwałą Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie z dnia 01 października 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie obligacji na okaziciela serii D w trybie Oferty Niepublicznej, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Niniejszym dookreśla się marżę dla obligacji serii D, o których mowa w wyżej opisanej uchwale, wskazując, że marża ta wynosi 4,0 % w skali roku, przy pozostałych warunkach emisji tych obligacji nie zmienionych.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 – tekst jednolity „Warunków Emisji Obligacji serii D emitowanych przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU

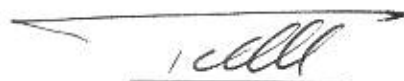
Dekpol S.A.

Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU

Dekpol S.A.

Andrzej Kuchtyk



Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu



Krzysztof Łukowski
Wiceprezes Zarządu



Rafał Dietrich
Członek Zarządu



Rafał Glaza
Członek Zarządu



Andrzej Kuchtyk
Członek Zarządu



Adam Olżyński
Członek Zarządu

UCHWAŁA

ZARZĄDU DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYŃNIEZ DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2015 R. W SPRAWIE WARUNKOWEGO PRYZDZIAŁU EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYŃNIE OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII D W TRYBIE OFERTY NIEPUBLICZNEJ

Zarząd spółki działającej pod firmą DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczyńnie (dalej: „Spółka”) w związku z przeprowadzaną na podstawie Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczyńnie z dnia 01 października 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczyńnie obligacji na okaziciela serii D w trybie Oferty Niepublicznej (dalej: „Obligacje”), stwierdza, iż upłynął termin składania ofert nabycia Obligacji (Formularzy Zapisu), wobec czego podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Działając na podstawie art. 44 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) oraz pkt. 11 Propozycji Nabycia, Zarząd Spółki postanawia:

- 1) przyjąć otrzymane przez Oferującego Formularze Zapisu stanowiące oferty nabycia Obligacji i warunkowo przydzielić Obligacje w zakresie wskazanym w Liście Przydziałowej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) odrzucić oferty nabycia Obligacji w części, w jakiej na ich podstawie Obligacje nie zostały warunkowo przydzielone zgodnie z pkt. 1 powyżej;

a tym samym dokonać warunkowego przydziału 35.000 (trzydziestu pięciu tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii D oferowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 (trzydziestu pięciu milionów) złotych na rzecz podmiotów wskazanych w Liście Przydziałowej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez KDPW na skutek realizacji instrukcji rozrachunku w Dniu Emisji i opłacenia przez podmioty wymienione w Liście Przydziałowej Obligacji warunkowo przydzielonych im zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki postanawia:

- 1) za pośrednictwem Oferującego powiadomić w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Klientów Instytucjonalnych wymienionych w Liście Przydziałowej o przyjęciu złożonych przez nie ofert nabycia Obligacji i o warunkowym przydziale im Obligacji,
- 2) przekazać Oferującemu odpisy niniejszej uchwały wraz z Listą Przydziałową i zwrócić się do Oferującego w celu zarejestrowania Obligacji, w depozycie prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3

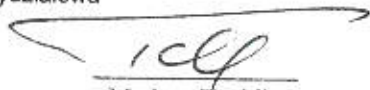
Wszystkie zwroty użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia i Warunkach Emisji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik:

- Lista Przydziałowa



Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu



Krzysztof Lukowski
Wiceprezes Zarządu

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**
CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Rafał Dietrich
CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.
Andrzej Kuchtyk



Rafał Dietrich
Członek Zarządu



Rafał Glaza
Członek Zarządu



Andrzej Kuchtyk
Członek Zarządu



Adam Olszński
Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII D EMITOWANYCH PRZEZ:
DEKPOL S.A. Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII D
EMITOWANYCH PRZEZ:
DEKPOL S.A.
z siedzibą w Pinczynie**

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM**

CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.

Rafał Dietrich
CZŁONEK ZARZĄDU
Dekpol S.A.

Andrzej Kuchtyk



Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ka. Ignacego Skorupki 5, 00-546 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agentem Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, który w Dniu Emisji przekaze Agentowi Kalkulacyjnemu środki pozyskane z emisji celem ich dalszego przekazania zgodnie z Warunkami Emisji;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Almond**” oznacza spółkę pod firmą Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000323139, REGON: 220746692, NIP: 5922204475;
- 1.5. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.8. „**Dekpol 1**” oznacza spółkę pod firmą Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000480537, REGON: 302551321, NIP: 7831704500;
- 1.9. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.10. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;

- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.19. „**Główny Akcjonariusz**” oznacza Pana Mariusza Tuchlina, PESEL 74081311058;
- 1.20. „**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.21. „**Hipoteka K1a**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000 oraz na rzecz spółki Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000 Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), hipotekę umowną zwykłą do sumy 6.600.000,00 (sześciu milionów sześciuset tysięcy) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, przy czym wpis hipoteki nie został zaktualizowany w zakresie zmiany firmy przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. na SGB-Bank S.A. oraz w zakresie aneksowania umowy kredytowej;
- 1.22. „**Hipoteka K1b**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000 oraz na rzecz spółki Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000 Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), hipotekę umowną kaucyjną do sumy 3.000.000,00 (trzech milionów tysięcy) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, przy czym wpis hipoteki nie został zaktualizowany w zakresie zmiany firmy przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. na SGB-Bank S.A. oraz w zakresie aneksowania umowy kredytowej;
- 1.23. „**Hipoteka K2a**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000, hipotekę umowną do sumy 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.;
- 1.24. „**Hipoteka K2b**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz spółki SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000, hipotekę umowną do sumy 18.000.000,00 (osiemnastu milionów) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.;



- 1.25. „**Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub kwartalnym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.26. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – j) Ustawy o Obrocie;
- 1.28. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.29. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);
- 1.30. „**Kredyt 1**” oznacza kredyt udzielony Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie oraz spółkę Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), Oddział w Gdyni, na podstawie umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, zmienionej aneksem z dnia 29 grudnia 2011 r. z którego wynikające wierzytelności banków wobec Emitenta zostały zabezpieczone Hipoteką K1a i Hipoteką K1b;
- 1.31. „**Kredyt 2**” oznacza kredyt udzielony Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie oraz spółkę SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, na podstawie umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r., z którego wynikające wierzytelności banków wobec Emitenta zostały zabezpieczone Hipoteką K2a i Hipoteką K2b;
- 1.32. „**Marża**” oznacza 4,0 % w skali roku;
- 1.33. „**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z PSR (a po przejściu Emitenta na MSSF zgodnie z MSSF) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz (po utworzeniu Grupy Emitenta) skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z PSR (a po przejściu Emitenta na MSSF zgodnie z MSSF) okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
- 1.34. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.35. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.36. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.37. „**Nieruchomość**” oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, objętej księgą wieczystą GD1G/00047844/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującą działki ewidencyjne numer 256/1 i 256/2, o łącznym obszarze 0,3435 ha, będącą w użytkowaniu wieczystym Dekpól 1 do dnia 05 grudnia 2030 r., na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy hotelu Almond, przy czym dnia 29 września 2016 r. Dekpól 1 sprzedał Nieruchomość na rzecz Almond, który nabył Nieruchomość z chwilą wpisu Almond jako użytkownika wieczystego w powołanej wyżej księdze wieczystej;

- 1.38. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
- 1.39. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 19 Warunków Emisji;
- 1.40. „**Okres Badania**” – oznacza kwartał kalendarzowy;
- 1.41. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.42. „**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów PSR (a w przypadku rozpoczęcia stosowania przez Emitenta MSR i MSSF, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF), w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”;
- 1.43. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.5 Warunków Emisji;
- 1.44. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.45. „**PSR**” oznacza Polskie Standardy Rachunkowości zgodne z Ustawą o Rachunkowości;
- 1.46. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.47. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.48. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.49. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w Rozporządzeniu 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 (Dz.U. Nr 33, poz. 259, ze zm.), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust.1 pkt. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.50. „**Raport Okresowy**” oznacza raport okresowy Emitenta, o którym mowa w Rozporządzeniu 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 (Dz.U. Nr 33, poz. 259, ze zm.);
- 1.51. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu



depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

- 1.52. „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Sponsora Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów będących Klientami Indywidualnymi, którym zostaną przydzielone Obligacje;
- 1.53. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.54. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.55. „**Sponsor Emisji**” oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Allor Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.56. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 19.7.2 Warunków Emisji;
- 1.57. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.58. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.59. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.60. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
- 1.61. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382);
- 1.62. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.);
- 1.63. „**Wysokość Zabezpieczenia**” oznacza kwotę stanowiącą równowartość 150 (stu pięćdziesięciu) % wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych Obligacji;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiórczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku

Zbiorniczo jako osoby uprawnione z Obligacji oraz podmiotom wskazanym jako uprawnieni z Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. uchwały Zarządu Emitenta z dnia 01 października 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie obligacji na okaziciela serii D w trybie oferty niepublicznej.

4. NAZWA OBLIGACJI

Nazwa Obligacji brzmi: „Obligacje serii D wyemitowane przez: DEKPOL S.A. z siedzibą w Pinczynie”.

5. SERIA I NUMERY OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą D i oznaczone są kolejnymi numerami w ramach tej serii od numeru 000.001 do numeru 350.000.

6. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

6.1. W przypadku, gdy zostanie wyemitowane 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, celem emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach jest:

6.1.1. refinansowanie Kredytu 1, tj. spłacenie przez Emitenta wszystkich wierzytelności banku z tytułu Kredytu 1, przy czym na przedmiotową spłatę Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji w wysokości nie niższej niż suma:

(i) kwoty 1.160.900,00 (jednego miliona stu sześćdziesięciu tysięcy dziewięćset) złotych, odpowiadającej wysokości salda nominalu Kredytu 1 na dzień 31 sierpnia 2015 r. i

(ii) kwoty odsetek należnych od dnia 31 sierpnia 2015 r. do dnia spłacenia Kredytu 1, przy czym kwota odsetek wynosi 100,51 (sto 51/100) złotych dziennie;

6.1.2. refinansowanie Kredytu 2, tj. spłacenie przez Emitenta wszystkich wierzytelności banku z tytułu Kredytu 2, przy czym na przedmiotową spłatę Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji w wysokości nie niższej niż suma:

(i) kwoty 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, odpowiadającej wysokości salda nominalu Kredytu 2 na dzień 31 sierpnia 2015 r. i

(ii) kwoty odsetek należnych od dnia 31 sierpnia 2015 r. do dnia spłacenia Kredytu 2, przy czym kwota odsetek wynosi 1.156,17 (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt sześć 17/100) złotych dziennie;

6.1.3. finansowanie bieżącej działalności Emitenta, w tym m. in. budowy hotelu Almond na działkach, które obejmuje Nieruchomość,

przy czym refinansowanie Kredytu 1 i Kredytu 2 nastąpi za pośrednictwem Agenta Kalkulacyjnego, który po otrzymaniu od banków kredytujących promes. iż po spłacie Kredytu 1 wydadzą zgody na wykreślenie Hipoteki K1a i Hipoteki K1b a po spłacie Kredytu 2 wydadzą zgody na wykreślenie Hipoteki K2a i K2b, część środków pozyskanych z emisji w kwocie stosownej dla pełnej spłaty Kredytu 1 przekaze tytułem

spląty tego kredytu bankom kredytującym, część środków pozyskanych z emisji w kwocie stosownej dla pełnej spląty Kredytu 2 przekaze tytułem spląty tego kredytu bankom kredytującym, zaś pozostałe środki z emisji przekaze Emitentowi w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po przekazaniu przez Emitenta Agentowi Kalkulacyjnemu skądów wniosków o wykreślenie Hipoteki K1a, Hipoteki K1b, Hipoteki K2a i Hipoteki K2b z księgi wieczystej obejmującej Nieruchomość, do których będą załączone oświadczenia wierzycieli hipotecznych, umożliwiające takie wykreślenia.

6.2. W przypadku, gdy zostanie wyemitowane mniej niż 300.000 (trzysta tysięcy) Obligacji, cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie zostaje określony, a Agent Kalkulacyjny całość środków pozyskanych z emisji przekaze KDPW w celu spełnienia świadczeń Obligatariuszy w związku z wystąpieniem obowiązkowego wcześniejszego wykupu opisanego w pkt. 17 Warunków Emisji.

6.3. W przypadku, gdy zostanie wyemitowane więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) Obligacji, lecz mniej niż 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji:

6.3.1. jeżeli Emitent nie dokona wcześniejszego wykupu, opisanego w pkt. 18.2 Warunków Emisji, celem emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach jest cel emisji opisany w pkt. 6.1 Warunków Emisji.

6.3.2. jeżeli Emitent dokona wcześniejszego wykupu, opisanego w pkt. 18.2 Warunków Emisji, cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie zostaje określony, a Agent Kalkulacyjny całość środków pozyskanych z emisji przekaze KDPW w celu spełnienia świadczeń Obligatariuszy w związku z wystąpieniem obowiązkowego wcześniejszego wykupu opisanego w pkt. 18.2 Warunków Emisji.

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 350.000 (trzystu pięćdziesięciu tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 35.000.000,00 (trzydziestu pięciu milionów) złotych.

9. PRÓG EMISJI

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

10. DZIEŃ I MIEJSCE EMISJI

Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Warszawie.

11. TRYB EMISJI

11.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

11.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Emisji (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

12. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

12.1. Obligacje są zbywalne.

- 12.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW. Przenoszenie praw z Obligacji zarejestrowanych w Rejestrze Sponsora Emisji następować będzie poprzez ich zapisanie na Rachunku Obligacji nabywcy.
- 12.3. Emitent planuje ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO.
13. **FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 13.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować:
- 13.1.1. hipotekę umowną do sumy 52.500.000,00 (pięćdziesięciu dwóch milionów pięciuset tysięcy) złotych ustanowioną przez Almond na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości („Hipoteka”), przy czym:
- (i) przed rozpoczęciem emisji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach (wyciąg z umowy stanowi Załącznik nr 6 do Propozycji Nabycia;
 - (ii) wycena przedmiotu Hipoteki (Operat Szacunkowy Nr 381/2015 z dnia 03 września 2015 r. sporządzony przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o., autorstwa mgr inż. Andrzeja Jakubowskiego – rzeczoznawcę majątkowego oraz Danutę Imiołą – członka zespołu) stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
 - (iii) wycena została sporządzona przez mgr inż. Andrzeja Jakubowskiego – rzeczoznawcę majątkowego oraz mgr Danutę Imiołą - asystenta, którzy zostali wybrani przez Emitenta jako osoby dokonujące wyceny Nieruchomości, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowując bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
 - (iv) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
 - (v) oświadczenie Almond o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Emisji, przy czym oświadczenie to zostanie złożone pod warunkiem nabycia Nieruchomości przez Almond, zaś ustanowienie Hipoteki nastąpi w chwili jej wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
 - (vi) po ustanowieniu Hipoteki, Administrator Hipoteki na ządanie Almond będzie zobowiązany do zmiany wspólnie z Almond treści Hipoteki, w ten sposób by suma hipoteki nie była wyższa niż Wysokość Zabezpieczenia;
 - (vii) do dnia 31 marca 2016 r. Hipoteka zostanie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej obejmującej Nieruchomość i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo.
- 13.2. Almond złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego

(dalej zwane: „Oświadczeniem”) z Nieruchomości obciążonej Hipoteką w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:

- 13.2.1. Oświadczenie złożone zostanie do kwoty równej sumie Hipoteki;
- 13.2.2. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 maja 2019 r.;
- 13.2.3. Oświadczenie zostanie złożone w dniu złożenia Oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki;
- 13.2.4. Oświadczenie złożone zgodnie z pkt. 13.2 Warunków Emisji nie stanowi zabezpieczenia w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

14. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 14.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 14.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 - 18 Warunków Emisji oraz
 - 14.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji.
- 14.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji wskazane w Formularzu Zapisu.

15. WYKUP OBLIGACJI

- 15.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 16 października 2018 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji.
- 15.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 16 - 18 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).
 - 15.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
 - 15.2.2. w przypadku określonym w pkt. 17 Warunków Emisji lub
 - 15.2.3. na żądanie Emitenta.
- 15.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 15.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji.
- 15.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 15.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

- 15.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

15.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

16. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 16.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 16.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, pisemne żądanie powinno zostać doręczone także na adres Sponsora Emisji.
- 16.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 16.4. W przypadku, gdy:
- 16.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 16.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 16.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
 - 16.4.4. Wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie skutki prawne zaistniałej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 16.5. Wystąpienie którejkolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu (przy czym wystąpienie zdarzenia dotyczącego Grupy Emitenta i Podmiotów z Grupy Emitenta będzie stanowiło Podstawę Wcześniejszego wykupu o ile uprzednio – przed wystąpieniem takiego zdarzenia – powstanie Grupa Emitenta).
- 16.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt. 3.1.2 Warunków Emisji;

16.5.2. Dług Netto Emitenta

Jeżeli przed utworzeniem Grupy Emitenta Wskaźnik Zadłużenia Netto Emitenta będzie w Dacie Badania wyższy niż 1,3

- gdzie „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta;

- gdzie „**Dług Netto**” – to łączna wartość bilansowa oprocentowanych zobowiązań Emitenta (z wyłączeniem pożyczek od Głównego Akcjonariusza), w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty

16.5.3. Dług Netto Grupy Emitenta

Jeżeli po utworzeniu Grupy Emitenta Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy Emitenta będzie w Dacie Badania wyższy niż 1,3

- gdzie „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;

- gdzie „**Dług Netto**” – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta (z wyłączeniem pożyczek od Głównego Akcjonariusza), w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty

16.5.4. Podporządkowanie pożyczki od Głównego Akcjonariusza

Jeżeli przed umorzeniem Obligacji:

- pożyczka w kwocie 6.530.000,00 (sześciu milionów pięciuset trzydziestu tysięcy) złotych udzielona Emitentowi przez Głównego Akcjonariusza zostanie spłacona w jakiegokolwiek części, z innych środków niż kredyt bankowy, z którego dopuszczalna będzie spłata tej pożyczki, lub

- kapitał tego kredytu zostanie spłacony w kwocie wyższej niż 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych.

16.5.5. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

- gdzie „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz Podmiotów Powiązanych nie należących do Grupy Emitenta.

16.5.6. Wyплата dywidendy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona jakichkolwiek wypłat z tytułu:

- (i) umorzenia akcji lub
- (ii) nabycie akcji własnych lub
- (iii) zaliczek na poczet zysku (dywidendy) lub
- (iv) wypłaty zysku (dywidendy) w wysokości przekraczającej 30% jednostkowego zysku netto (przed utworzeniem Grupy Emitenta) lub 30% skonsolidowanego zysku netto (po utworzeniu Grupy Emitenta).

16.5.7. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1% Kapitałów Własnych Emitenta (a po utworzeniu Grupy Emitenta 1% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta) podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcję generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1% Kapitałów Własnych Emitenta (a po utworzeniu Grupy Emitenta 1% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta) lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców).

I stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

16.5.8. Niekorzystne transakcje

Emitent lub Podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 1% Kapitałów Własnych Emitenta (a po

utworzeniu Grupy Emitenta 1% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta), na warunkach raząco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

16.5.9. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej, (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym Emitenta (a po utworzeniu Grupy Emitenta stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta), w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym Emitenta (a po utworzeniu Grupy Emitenta stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

16.5.10. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (ii) Emitent ogłosił zamiar zaprzestania wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań.

16.5.11. Postępowanie upadłościowe lub naprawcze

- (i) zostanie zwołane Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub posiedzenie Zarządu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
- (ii) została podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
- (iii) Emitent złożył do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcie postępowania naprawczego Emitenta, lub
- (iv) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, który nie zostanie oddalony przez sąd w ciągu 60 dni, lub

- (v) zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy dla Emitenta lub przedsiębiorstwa Emitenta.

16.5.12. Przekształcenie

Nastąpi:

- (i) przekształcenie Emitenta, lub
- (ii) połączenie z udziałem Emitenta, lub
- (iii) podział Emitenta, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Słółek Handlowych (podział przez wydzielenie)

16.5.13. Złycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciży jakiegolwiek akcja lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Emitenta, opisanego w pkt. 16.5.12(ii) Warunków Emisji.

16.5.14. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Słółek Handlowych.

16.5.15. Rynek ASO

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

16.5.16. Utrata statusu spółki publicznej przez Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wycofane lub wykluczone z obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

16.5.17. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Ktorekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

16.5.18. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 21.2 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia

16.5.19. Naruszenie Hipoteki

Przed spełnieniem wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona lub utraci najwyższe pierwszeństwo, albo
- (ii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa ustanawiająca Administratora Hipoteki z jakiegolwiek przyczyny przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Hipoteki z innym podmiotem.

16.5.20. Brak przedłużenia użytkowania wieczystego Nieruchomości

W terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. nie nastąpi przedłużenie użytkowania wieczystego Nieruchomości na dalszy okres co najmniej 40 lat.

16.5.21. Brak zmiany opisu Nieruchomości w księdze wieczystej

W terminie do dnia 31 marca 2016 r. nie nastąpi zmiana wpisów w Dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, polegająca na wykreśleniu z Działu I-O budynków, które zostały wyburzone.

16.5.22. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym

Almond:

- (i) przy składaniu wniosku o wykreślenie Hipoteki K2a nie złoży oświadczenia, iż nie zachowuje uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym po Hipotece K2a, lub
- (ii) przy składaniu wniosku o wykreślenie Hipoteki K2b nie złoży oświadczenia, iż nie zachowuje uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym po Hipotece K2b, lub
- (iii) rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym po Hipotece K2a lub Hipotece K2b lub
- (iv) przy składaniu wniosku o wykreślenie Hipoteki K2a lub Hipoteki K2b oświadczy, iż zachowuje uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

17. OBOWIĄZKOWY WCZEŚNIEJSZY WYKUP

W przypadku, gdy zostanie wyemitowanych mniej niż 300.000 (trzysta tysięcy) Obligacji, wszystkie Obligacje podlegają obowiązkowemu wykupowi w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od Dnia Emisji.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu 100,00 % Należności Główniej za każdą Obligację, wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji.

18. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

18.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

18.1.1. wcześniejszy wykup może być dokonywany tylko na koniec danego Okresu Odsetkowego;

18.1.2. Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Okres Odsetkowy, na koniec którego Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, przy czym takie zawiadomienie musi nastąpić na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed końcem takiego Okresu Odsetkowego;

18.1.3. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu:

- (i) 101,00 % Należności Główniej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec czwartego Okresu Odsetkowego;
- (ii) 100,875 % Należności Główniej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec piątego Okresu Odsetkowego;

- (iii) 100,750 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec szóstego Okresu Odsetkowego,
- (iv) 100,625 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec siódmego Okresu Odsetkowego,
- (v) 100,500 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec ósmego Okresu Odsetkowego,
- (vi) 100,375 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec dziewiątego Okresu Odsetkowego,
- (vii) 100,250 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec dziesiątego Okresu Odsetkowego,
- (viii) 100,125 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec jedenastego Okresu Odsetkowego,

wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z 19 Warunków Emisji;

- 18.2. W przypadku, gdy zostanie wyemitowanych więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) Obligacji lecz mniej niż 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości Obligacji, na następujących zasadach:

- 18.2.1. wcześniejszy wykup może zostać dokonany w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od Dnia Emisji;
- 18.2.2. Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, na koniec którego Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji;
- 18.2.3. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu 100,00 % Należności Głównej za każdą Obligację, wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z 19 Warunków Emisji.

19. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

19.1. Płatność Odsetek

- 19.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 19.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 19.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

19.2. Naliczanie odsetek

- 19.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 19.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

- 19.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 16 stycznia 2015 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 19.4 Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli.

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1	16 października 2015 r.	16 stycznia 2016 r.
2	16 stycznia 2016 r.	16 kwietnia 2016 r.
3	16 kwietnia 2016 r.	16 lipca 2016 r.
4	16 lipca 2016 r.	16 października 2016 r.
5	16 października 2016 r.	16 stycznia 2017 r.
6	16 stycznia 2017 r.	16 kwietnia 2017 r.
7	16 kwietnia 2017 r.	16 lipca 2017 r.
8	16 lipca 2017 r.	16 października 2017 r.
9	16 października 2017 r.	16 stycznia 2018 r.
10	16 stycznia 2018 r.	16 kwietnia 2018 r.
11	16 kwietnia 2018 r.	16 lipca 2018 r.
12	16 lipca 2018 r.	16 października 2018 r.

- 19.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

- 19.6. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej).

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji.

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

19.7. Ustalanie Stopy Procentowej

- 19.7.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 19.7.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 19.7.3. Stopę Bazową ustala się na trzy Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).
- 19.7.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 19.7.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 19.7.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 19.7.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 19.7.8. Agent Kalkulacyjny najpóźniej do godz. 16:30 trzeciego dnia obrotu przed rozpoczęciem kolejnego okresu odsetkowego (lub w innym wymaganym terminie) wgra tabelę odsetkową do systemu podmiotu prowadzącego Rynek ASO.
- 19.7.9. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

20. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 20.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

- 20.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 20.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 20.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 20.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 20.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek, w przypadkach, w których Emitent, uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 20.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

21. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 21.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Emitenta / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego za dany Okres Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia), zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 21.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 16.5 Warunków Emisji Obligatariuszy poprzez Raport Bieżący, chyba że przepisy nie będą dopuszczały publikacji takiego Raportu Bieżącego (jego publikacja będzie niezgodna z przepisami), wtedy powiadomienie nastąpi w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 21.3 Warunków Emisji.
- 21.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.depol.pl lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

22. PRZEDAWNienie

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po z upływem 10 lat.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Śródmieście m.st. Warszawy.

24. ZAWIADOMIENIA

- 24.1 Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 21 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.dekpol.pl lub innej, która ją zastąpi i Raport Bieżący lub Raport Okresowy.
- 24.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 25.1 W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący i jako Agent Kalkulacyjny („Oferujący”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 25.2 W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 25.3 Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt. 6 i 7 Ustawy o Obligacjach.
- 25.4 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

26. ZAŁĄCZNIKI

- 26.1 Załącznik nr 1 - wycena przedmiotu Hipoteki (Operat Szacunkowy Nr 381/2015 z dnia 03 września 2015 r. sporządzony przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o., autorstwa mgr inż. Andrzeja Jakubowskiego – rzeczoznawcę majątkowego oraz Danutę Imiołą – członka zespołu).

Pinczyn, dnia 01 października 2015 r.

Za Emitenta

Podpis

Imię: Krzysztof
Nazwisko: Łukowski –
Wiceprezes Zarządu

Podpis

WICEPREZES ZARZĄDU

Krzysztof Łukowski

Imię
Nazwisko:

Rafał Dietrich –
Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Rafał Dietrich

POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ
z ORYGINAŁEM
CZŁONEK ZARZĄDU

Dekpol S.A.

Rafał Dietrich

CZŁONEK ZARZĄDU

Dekpol S.A.

Andrzej Kuchtyk

Przedsiębiorstwo
projektowania
badań i normowania
Projnorm sp. z o. o.



Projnorm Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 22, 60-618 Poznań, Tel. +48 61 648 03 66, E-mail: biuro@projnorm.pl, NIP: 781-00-01-992, Regon: 004843008

NR 381/2015

ZAMAWIAJĄCY:

Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
ul. Gajowa 31,
83-251 PINCZYN

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dot. określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12,
stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099,
oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
według stanu z daty dokonanych oględzin oraz stanu po zakończeniu
inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego
HOTEL ALMOND



AUTOR:

mgr inż. Andrzej JAKUBOWSKI - rzeczoznawca majątkowy
mgr Danuta Imiola- członek zespołu

POZNAŃ, dn. 03.09.2015r.

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Cwiartniewski

radca prawny

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dot. określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin oraz stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego

HOTEL ALMOND

Cel:

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin oraz stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego HOTEL ALMOND, dla potrzeb zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy.

Opis nieruchomości:

Położenie nieruchomości:
województwo: pomorskie,
miejscowość: Gdańsk,
ulica: Toruńska 12.

Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako:

- województwo: pomorskie,
- powiat: m. Gdańsk,
- jednostka ewidencyjna: M. Gdańsk (226101_1),
- obręb ewidencyjny: 099,
- dz. nr 256/2, 256/1 o łącznej powierzchni 3.435,0m²
- KW nr GD1G/00047844/2.

Właścicielem gruntu stanowiącego dz. nr 256/2 i 256/1 jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem stawianych budynków, stanowiących odrębną własność jest DEKPOL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w Pincynie.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/1463/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 23.05.2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Śródmieście-



Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Wyspa Spichrzów Południe-Stare Przedmieście,
nieruchomość położona jest niemal w całości na terenie o
funkcji preferowanej usługowo – mieszkaniowej oraz w
niewielkim zakresie na terenie przeznaczonym pod ulicę
Toruńską.

Dla nieruchomości zatwierdzono projekt budowlany i wydano
pozwolenie na budowę na inwestycję obejmującą budowę
Hotelu Almond.

W dacie oględzin na nieruchomości prowadzone były roboty
budowlane polegające na budowie Hotelu Almond. Inwestor
ustalił datę otwarcia obiektu na dzień 31.12.2015r.

Wartość:

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul.
Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099
oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną
nieruchomość, według stanu po zakończeniu inwestycji,
polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego
HOTEL ALMOND oraz obecnego poziomu cen określa się na
kwotę:

63.500.000,00 zł

słownie: sześćdziesiąt trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul.
Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099
oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną
nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin
nieruchomości oraz obecnego poziomu cen określa się na
kwotę:

53.870.000,00 zł

słownie: pięćdziesiąt trzy miliony osiemset siedemdziesiąt dwa tysiące
00/100 złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:

Poznań, dnia 03.09.2015r.



*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Cwiertniewski

radca prawny

SPIS TREŚCI

1.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.1.	Przedmiot opracowania	6
1.2.	Zakres opracowania	6
1.3.	Cel opracowania	7
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA	7
2.1.	Formalna	7
2.2.	Prawno - materialna	7
2.3.	Metodologiczna i pomocnicza	8
2.4.	Merytoryczna – źródła danych	8
2.5.	Istotne daty dla wyceny	10
3.	OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	10
3.1.	Stan prawny	10
3.2.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	13
3.3.	Lokalizacja nieruchomości	14
3.4.	Opis nieruchomości	16
3.5.	Charakterystyka budynków i budowli wg dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego	19
4.	METODA WYCENY NIERUCHOMOŚCI	35
4.1.	Metoda ustalenia wartości nieruchomości	35
4.2.	Podejście porównawcze	37
4.2.1.	Metoda porównywania parami	38
4.3.	Podejście dochodowe	39
4.3.	Podejście dochodowe, metoda zysków, technika dyskontowania strumieni dochodów	40
4.4.	Stopa kapitalizacji	40
4.5.	Ustalenia posiłkowe – określenie wartości nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej	43
5.	ANALIZA RYNKU	44
5.1.	Rynek hotelowy w Polsce	44
5.2.	Analiza rynku hotelarskiego w Gdańsku	51
6.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	56
6.1.	Przyjęte założenia – struktura rachunku przychodów i kosztów działalności	56
6.2.	Wybrane wskaźniki dla sektora hoteli w Polsce	58
6.3.	POZOSTAŁE ZAŁOŻENIA DO WYCENY	58

Wzrost

2013-10-10

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Cwiertniewski

6.4.	Oszacowanie przyszłej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej tj. po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie kompleksu stanowiącego Hotel Almond.	60
6.5.	Wartość rynkowa nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej	63
6.6.	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej dz. nr 256/1 i 256/2	65
6.7.	Wpływ cech nieruchomości na wysokość ceny transakcyjnej	66
6.8.	Cechy różniące nieruchomość	68
6.9.	Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12	69
6.10.	Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, obejmująca prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr 256/1 i 236/2 oraz prawo własności budynku na tym gruncie posadowionym, według stanu na dzień wizji lokalnej	70
7.	WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE	70
8.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	71
9.	ZAŁĄCZNIKI	72

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

DATA 2018-03-16 WARSZAWA

Piotr Cwiartniewski

radca prawny
profesor nauk prawnych i ekonomii

1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, posadowionego na tej nieruchomości.

Według ewidencji gruntu, przedmiot wyceny oznaczony jest jako:

- województwo: pomorskie,
- powiat: m. Gdańsk,
- jednostka ewidencyjna: M. Gdańsk (226101_1),
- obręb ewidencyjny: 099,
- działki nr: 256/2, 256/1 o łącznej powierzchni 3.435,0m²,
- KW nr GD1G/00047844/2.

Właścicielem gruntu stanowiącego dz. nr 256/2 i 256/1 jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 05-12-2030r. i właścicielem stawianych na gruncie budynków, stanowiących odrębną własność jest DEKPOL 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania jest zgodny z treścią zlecenia i celem wyceny.

Opracowanie obejmuje wycenę:

- Wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego HOTEL ALMOND oraz obecnego poziomu cen.

Powierzchnię budynku oraz jego charakterystykę, a co za tym idzie przyszłą wartość nieruchomości określono w oparciu o projekt budowlany i informacje przekazane przez Zamawiającego.

Zakres zlecenia, nie obejmuje ustalenia wartości indywidualnej Hotelu ALMOND, wartości przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego.

- Wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin nieruchomości oraz obecnego poziomu cen.

W dacie oględzin na nieruchomości prowadzone były roboty budowlane. Stopień realizacji robót budowlanych został określony przez kierownika budowy mgr. inż. Marka Eugeniusza Rabcewicz.

1.3. Cel opracowania

Piotr Cwiertniewski
radca prawny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin nieruchomości oraz stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego HOTEL ALMOND, dla potrzeb zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy.

Wartości rynkowe nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Wartość rynkową, stanu po zakończeniu inwestycji, określa się dla najkorzystniejszego (optymalnego) sposobu użytkowania oraz jako wolną od roszczeń osób trzecich.

Operat może być wykorzystany wyłącznie w powyższym celu.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1. Formalna

- zlecenie Zamawiającego,
- uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 454 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa;
- certyfikat TEGOWA Recognised European Valuer (REV) Nr REV-PL/PFVA/2013/187;

Ponadto przedsiębiorstwo "PROJNORM" Spółka z o.o.:

- posiada Certyfikat Wielkopolskiego Stowarzyszenia Badań nad Jakością nadany firmie „PROJNORM” – Znak Towarowy NAJWYŻSZA JAKOŚĆ za wysoką jakość usług w zakresie analizy i wyceny nieruchomości, przekształceń własnościowych, doradztwa organizacyjno-prawnego oraz obsługi procesów inwestycyjnych (Poznań, 2003r., 2005r., 2007r., 2009r., 2011r.).

2.2. Prawno - materialna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks Cywilny (Dz. U. 2014.121 – j.t.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015.782 - j.t.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 – j.t.);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 1997r., Nr 133, poz. 882 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U z 1997r., Nr.140, poz. 939 z późniejszymi zmianami);

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Warszawa
Piotr Cwiertniewski

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2019 z późniejszymi zmianami);

2.3. Metodologiczna i pomocnicza

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny - Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI), Standardy dotychczasowe posiadające charakter tymczasowych not interpretacyjnych:
 - o w tym standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. Nr 1, poz. 1).

2.4. Merytoryczna – źródła danych

- oględziny nieruchomości;
- wypis z rejestru gruntów,
- decyzja ZN.4151/1966/2011 z dnia 11.04.2011r.
- decyzja nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978 z dnia 09.12.2011r.- pozwolenie na budowę obejmującą przebudowę istniejącego budynku administracyjno-biurowego, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w poziomie parteru, garażem podziemnym;
- projekt budowlany BUDYNEK HOTELOWY, zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978, ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na hotel oraz zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.2321-7.2013.2014.4-LW.113705;
- decyzja nr WUAiOZ-I.6740.2321-3.2013.2014.4-DB.311455 z dnia 24.01.2014r. zmieniająca decyzję Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 09.12.2011r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę obejmującą przebudowę istniejącego budynku administracyjno-biurowego, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w poziomie parteru, garażem podziemnym i zatwierdzającą zamienny projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego budynku administracyjno-biurowego, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym;
- decyzja nr WUAiOZ-I.6740.2321-7.2013.2014.4-LW.113705 z dnia 30.07.2014r. zatwierdzającą zmianę projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę polegającą na przebudowie budynku przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami;

Piotr Cwiertniewski

radca prawny

- decyzja WUAiOZ-I.6740.2321-11.2014.4-LW.233228 z dnia 20.11.2014r zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę polegającą na przebudowie budynku przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami;
- wyrys mapy ewidencyjnej, skala 1:1000;
- informacja o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- badanie KW nr GD1G/00047844/2;
- dokumenty i wyjaśnienia merytoryczne Zamawiającego;
- opracowanie przygotowane przez Piotra Tabor – Opracowanie dot. realizacji obiektu hotelowego w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, Hotel Almond ****- Migdałowe wrażenie, Rzeszów 15.03.2015r.
- raporty Urzędu Statystycznego w Gdańsku;
- projekt budowlany zamienny Przebudowa budynku przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami: wodociagową, wodociagową przeciwpożarową, elektryczną, teleinformatyczną strukturalną, centralnego ogrzewania, ciepła technologicznego, gazową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji i klimatyzacji – w granicach działek 256/1 i 256/2 obr. 99 zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978 ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na hotel oraz zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.2321-3.2013.2014.4-DB.311455 oraz zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.2321-7.2013.2014.4-LW.113705 oraz zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.2321-11.2014.4-LW.233228. Projekt opracował mgr inż. arch. Andrzej Chudecki nr upr. 269/Gd/74; opracowanie mgr inż. arch. Krzysztof Walendziuk, sprawdzający mgr inż. arch. Agnieszka Synak-Bryńczak nr upr. PO/KK/087/2004, Sierpień 2015
- raporty Głównego Urzędu Statystycznego; Urzędu Statystycznego w Gdańsku; Instytutu Turystyki;
- analizy firmy Colliers International
- Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2010 – Wybrane zagadnienia z zakresu szacowania wartości hotelarskich” oraz nr 4/42 – Analiza Działalności Operacyjnej w Hotelarstwie dla potrzeb Wyceny;
- Rynek Hotelarski w Polsce, Raport 2015, Horecanet.pl;
- Raport Roczny 2014 Rynek Hotelowy w Polsce, opracowany w styczniu 2015 przez Hotel Professionals Sp. z o.o.;
- literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości.

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

DATA: 2016-03-16 WARSZAWA
Krzysztof Kwiatkowski
rodca prawni

2.5. Istotne daty dla wyceny

- data sporządzenia wyceny - 03.09.2015r.,
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 03.09.2015.,
- data dokonania oględzin nieruchomości - 25.08.2015r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:
 - zakończenie inwestycji i rozpoczęcie działalności - 31.12.2015r.,
 - stopień zaawansowania robót budowlanych - 25.08.2015r.

3. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny

Przedmiot wyceny oznaczony jest jako:

Numer Księgi Wieczystej	GD1G/00047844/2	
Określenie stanu	Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo budynku stanowiącego odrębną własność	
Określenie właściciela gruntu	Skarb Państwa	
Określenie użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynków	Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Pincynie	
Okres użytkowania wieczystego	2030-12-05	
Miejscowość	Gdańsk	
Obręb	0099	
Arkusz mapy	5	
Nr działki wg rejestru gruntów	256/1	256/2
Powierzchnia działki [m ²]	146,0	3.289,0
Powierzchnia łączna działek [m ²]	3.435,0	

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania KW nr GD1G/00047844/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Rzeczoznawca analizował zapisy w przedmiotowej księdze wieczystej i oszacował wartość rynkową (dla obu stanów) jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich na datę jej wyceny. Przyjęcie powyższego założenia nie zwalnia stron z obowiązku badania aktualności zapisów w dziale III i IV księgi wieczystej w dacie ewentualnej sprzedaży lub zabezpieczenia wierzytelności.

Z badania księgi wieczystej wynika:

KW GD1G/00047844/2

Dział I (Oznaczenie nieruchomości)

Położenie: Gdańsk ul. Toruńska;

Obręb ewidencyjny: 99;

Dz. nr: 256/1 o pow. 146m² i dz. nr 256/2 o pow. 3.289,0m²;

Sposób korzystania: tereny przemysłowe, droga;

Obszar całej nieruchomości: 0,3435 ha.

Budynki: budynek biurowy o kubaturze 6.826m³; budynek warsztatowy o kubaturze 989m³, budynek gospodarczy o kubaturze 524m³.

Dział II (Własność)

Właściciel gruntu - Skarb Państwa.

Użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 05-12-2030r. i właścicielem budynków jest Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Dział III (Ciężary i ograniczenia)

Ograniczone prawo rzeczowe ustalone na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Gdańsk o treści: nieograniczona w czasie, odpłatna służebność przesyłu, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na tejże nieruchomości infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez GPEC spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od GPEC spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej.

Dział IV (Hipoteka)

- Hipoteka umowna zwykła na kwotę 6.600.000,0 zł, kredyt, hipoteka zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z umowy kredytowej z dnia 2007-05-21, Nr Z/168/2007, termin spłaty 31.03.2017r; na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu oddział w Zblewie; Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. Oddział w Gdyni;
- Hipoteka umowna kaucyjna 3.000.000,0 zł kredyt, termin spłaty 31.03.2017r. na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu oddział w Zblewie; Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. Oddział w Gdyni. Hipoteka zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z umowy kredytowej z dnia 2007-05-21, Nr Z/168/2007.
- Hipoteka umowna 2.000.000,0 zł, wierzytelność wynikającą z umowy kredytowej nr Z/50DZ/2011, z dnia 29.12.2011r. na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu oddział w Zblewie.
- Hipoteka umowna 18.000.000,0 zł, wierzytelność wynikającą z umowy kredytowej z dnia 2011-12-29, Nr Z/50/DZ2011, na rzecz SGB-Bank S.A. Oddział w Gdyni, Poznań.

Wyżej wymienione hipoteki nie zostały uwzględnione w wycenie.

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi zabytku wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków oraz nie jest wskazana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej.

Ze względu na fakt, iż nieruchomość położona jest w terenie wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 15, uznanym Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994r. za pomnik historii, dla nieruchomości, w dniu 11.04.2011r. wydana została decyzja nr ZN.4151/1966/2011, zmieniająca za zgodą strony decyzję nr ZN.4151/6493/2010 z dnia 09.09.2010r. dot. pozwolenia na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Toruńskiej w Gdańsku, na działkach nr 256/1 i 265/2 w obrębie ewidencyjnym 99, tj. w terenie wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 8 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 11 października 1947r. – obecnie pod nr 15 (nowy numer rejestru zabytków) uznanym ponadto Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku za pomnik historii w następujący sposób:

było:

1. częściowej rozbiórki budynku byłej pralni garnizonowej pod nadzorem konserwatorskim.

Warunki szczegółowe:

- prace prowadzić zgodnie z rozwiązaniami określonymi w opracowaniu: "Budynek mieszkalno-usługowy Gdańsk ul. Toruńska działki nr: 256/1, 256/2; Projekt budowlany rozbudowy z dobudową ze zmianą sposobu użytkowania; lipiec 2010" autorstwa mgr inż. arch. Marcin Pilch, mgr inż. arch. Agnieszka Synak-Bryńczak".

jest:

1. rozbiórki budynku byłej pralni garnizonowej pod nadzorem konserwatorskim.

Warunki szczegółowe:

- prace prowadzić zgodnie z rozwiązaniami określonymi w opracowaniu: "Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w poziomie parteru Gdańsk ul. Toruńska działki nr: 256/1, 256/2; Projekt budowlany rozbudowy z dobudową ze zmianą sposobu użytkowania; branża architektoniczna, styczeń 2011" autorstwa mgr inż. arch. Marcin Pilch, mgr inż. arch. Agnieszka Synak-Bryńczak".

Pozostała część decyzji pozostaje bez zmian.

W treści księgi wieczystej występuje niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem nieruchomości a treścią księgi wieczystej. Niezgodność dotyczy parametrów budynków posadowionych na nieruchomości, zapisanych w dziale I księgi wieczystej. Niezgodność ta powinna zostać usunięta.

3.2.

13

pozwolenia na budowę polegającą na przebudowie budynku przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami;

- decyzja WUAiOZ-I.6740.2321-11.2014.4-LW.233228 z dnia 20.11.2014r zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę polegającą na przebudowie budynku przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami.

3.3. Lokalizacja nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Wyceniana nieruchomość położona jest w Gdańsku, przy ul. Toruńskiej.

Odległość do innych miast wynosi:

Warszawa - 415km; Kraków- 593km;

Wrocław- 511km; Katowice - 528km;

Trójmiasto- 2km; Łódź- 330km;

Poznań- 311km; Rzeszów - 668km;

Bydgoszcz-164 km.

Gdańsk - miasto portowe w Polsce położone nad Morzem Bałtyckim, u ujścia Motławy do Wisły nad Zatoką Gdańską, na Pobrzeżu Gdańskim.

Centrum kulturalne, naukowe i gospodarcze oraz węzeł komunikacyjny północnej Polski, stolica województwa pomorskiego oraz archidiecezji gdańskiej i prawosławnej diecezji białostocko-gdańskiej. Gdańsk z 460.517 mieszkańcami zajmuje szóste miejsce w Polsce pod względem liczby ludności, a także szóste miejsce pod względem powierzchni – 261,96km². Ośrodek aglomeracji gdańskiej, wraz z Gdynią i Sopotem tworzy Trójmiasto – czwarty największy obszar metropolitalny w Polsce.

Gdańsk to znane na całym świecie hanzeatyckie miasto, które dzięki swojej ponad 1000-letniej historii, nadmorskiemu położeniu oraz posiadanemu potencjałowi jest znaczącym europejskim ośrodkiem nadbałtyckim, skupiającym funkcje metropolitalne.

Dzisiejszy Gdańsk to największy ośrodek gospodarczy, naukowy i kulturalny polskiego Wybrzeża, stolica ponad milionowej aglomeracji miejskiej oraz zamieszkałego przez ponad 2,2 miliony mieszkańców regionu pomorskiego.

Gdańsk leży na przecięciu szlaków morskich Morza Bałtyckiego z lądową częścią VI Transeuropejskiego Korytarza Transportowego jest ważnym węzłem komunikacyjnym o międzynarodowym znaczeniu, z najgłębszym i jednym z największych na Bałtyku portem, międzynarodowym portem lotniczym, siecią połączeń kolejowych i drogowych. Gdańsk przoduje również w pozyskiwaniu środków unijnych, co pozwala aktualnie na realizację dużych inwestycji infrastrukturalnych w tym przede wszystkim z zakresu komunikacji drogowej.



Od lat 90-tych miasto Gdańsk, jak i cały region przeżywa dynamiczny wzrost gospodarczy. W województwie pomorskim działa ponad 225 tysięcy przedsiębiorstw w tym około 60 tysięcy w Gdańsku. Gdańsk od lat plasuje się w czołówce rankingu atrakcyjności inwestycyjnej miast wojewódzkich, a także na 1 miejscu w rankingach jakości rynku pracy - ze względu na wysoki poziom wykształcenia. W 21 gdańskich uczelniach studiuje blisko 64 tysiące studentów. Gdańsk to nie tylko ośrodek biznesowy, ale jeden z najważniejszych ośrodków turystycznych i kulturalnych w Polsce. Liczne zabytki, atrakcje przyrodnicze oraz możliwość aktywnego wypoczynku nad brzegiem Morza Bałtyckiego (23 kilometry czystych plaż) sprawiają, iż co roku odwiedza miasto ok. 1,4 mln turystów zagranicznych i ponad 5,9 mln turystów krajowych.

Gdańsk jest jednym z największych ośrodków kulturalnych w Polsce. Działają tu teatry, Opera, filharmonia. W mieście odbywają się prestiżowe festiwale i imprezy poczynając od Festiwalu Szekspirowskiego, przez Jarmark św. Dominika aż po Festiwal Dobrego Humoru czy organizowany przez Europejskie Centrum Solidarności interdyscyplinarny festiwal All About Freedom Festival.

Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość, na której posadowiony będzie kompleks hotelowy - Hotel Almond, posiada dobrą lokalizację - znajduje w pobliżu centrum miasta, zabytków oraz centrów komunikacyjnych miasta.

Nieruchomość położona jest:

- ok. 0,2 km od trasy E75 (1) Gdańsk- Cieszyn;
- ok. 0,8 km od trasy E77(7) Gdańsk-Warszawa-Kraków- Chyżne;
- ok. 1,9 km od dworca autobusowego;
- ok. 2,2 km od dworca PKP;
- ok. 9,3 km od bazy promów;
- ok. 17 km od lotniska – Port Lotniczy Gdańsk im. L. Wałęsy.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Toruńskiej - drogi utwardzonej, asfaltowej, posiadającej chodniki i oświetlenie. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi koryto rzeki Motława, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obecnie rewitalizowane tereny przemysłowe. Poza reprezentatywnym sąsiedztwem ulicy Długiej z Fontaną Neptuna i Żurawia, ogromną zaletą lokalizacji nieruchomości jest doskonała komunikacja z Lotniskiem, Dworcem Głównym i Południową Obwodnicą Gdańską. Dojazd do najbliższej plaży Górki Zachodnie czy rezerwatu Ptasi Raj na Wyspie Sobieszewskiej zajmuje stąd zaledwie 15 minut.

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Położenie nieruchomości w przestrzeni miejskiej

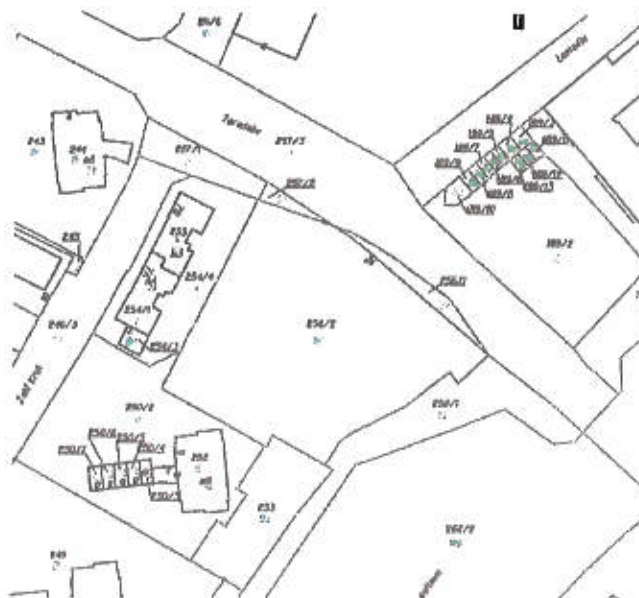


źródło map: maps.google.pl, geoportal.pl

3.4. Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zapisana w KW nr GD1G/00047844/2, stanowiąca działki nr 256/1 i 256/2 o łącznej pow. 3.435,0m² położona jest przy ul. Toruńskiej, numer administracyjny 12. Nieruchomość posiada bardzo dobrą ekspozycję od strony ulicy dojazdowej. Czynniki środowiskowe dobre. Zagospodarowanie otoczenia także. Lokalizacja dla celów handlowo – usługowych – dobra.

Fragment wypisu z rejestru gruntu



Wycofana prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Nieruchomość gruntowa zapisana w KW GD1G/00047844/2 w ewidencji gruntów oznaczona jest jako:

Udział Forma włączenia	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	SKARB PAŃSTWA REGON: - NIP: -
1/1 użytkownik wieczysty do dnia 2030-12-05	DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 220341682 NIP: 6022137880 siedziba: 63-251 Pinczyn ul. Gajowa 31

Działy ewidencyjne: 2

Arkusze	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
5	256/1	ul. Toruńska	0.0146	dr	0.0146	GD1G/00047844/2
Identyfikator: 225101_1 0068 256/1						
6	256/2	ul. Toruńska 12	0.3289	Sp	0.3289	GD1G/00047844/2
Identyfikator: 225101_1 0068 256/2						
Razem powierzchnie działek:			0.3435	ha		
Słownie:			trzydzieści cztery set trzydzieści pięć metrów kwadratowych			

Działka nr 256/1 o pow. 146,0m² posiada kształt nieregularny, wydłużony i stanowi część ciągu komunikacyjnego - ul. Toruńskiej. Teren niezabudowany, częściowo zadrzewiony, w przeważającej większości płaski. Rzędna terenu 3,3 m.n.p.m.

Działka nr 256/2 o pow. 3.289,0m² posiada kształt nieregularny. Teren przylega do ulicy dojazdowej - ul. Toruńskiej.

Zgodnie z otrzymanym projektem, część nieruchomości stanowiąca dz. nr 256/2 o pow. 3.289m² będzie zabudowana kompleksem hotelowym – HOTELEM ALMOND.

W dacie wizji lokalnej, inwestycja polegająca na budowie hotelu jest w trakcie realizacji. Planowany termin zakończenia projektu (uruchomienie obiektu) to dzień 31.12.2015 r.

Widok ogólny nieruchomości



źródło map: geoportal.pl

**Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi zabytku wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków oraz nie jest wskazana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 15, uznanym Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994 r. za pomnik historii.

Widok ogólny nieruchomości- stan z wizji lokalnej



3.5. Charakterystyka budynków i budowli wg dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego

Budowa obiektu zlokalizowanego przy ul. Toruńskiej tuż obok Motławy i Mostu Popielnego ruszyła pod koniec września 2012 roku.

Jednak zanim się zaczęła inwestor wyburzył znajdującą się tam zabudowę ze względu na jej zły stan techniczny. Następnie środkowa część budynku została odtworzona zgodnie z ustaleniami z konserwatorem zabytków i połączona z nowoczesną bryłą.

Gdy w 2012r. ruszała budowa nowego obiektu o nazwie Villa Almond miał on pełnić funkcję mieszkaniową. We wnętrzach zaprojektowanych zostało ok. 60 mieszkań, a parter miał być przeznaczony pod lokale handlowo-usługowe. Gdy stan surowy budynku był gotowy w 70 proc. inwestor zmienił jego przeznaczenie i zdecydował, że powstanie tam hotel.

Według zmienionego projektu, na nieruchomości powstanie hotel, całkowicie podpiwniczony, złożony z trzech części, oznaczonych na rzutach poszczególnych kondygnacji. Projektowany hotel jest budynkiem 5-6 kondygnacyjnym w części nadziemnej oraz 1 kondygnacją podziemną. Każda część projektowanego budynku, dostępna jest z otwartych klatek schodowych, mających dostęp do wind. Przekrycie projektowanego hotelu stanowi dach stromy, w obrębie którego przewidziano płaskie fragmenty przeznaczone dla celów technicznych. Budowany obiekt wyposażony jest w 109 pokoi hotelowych jedno i dwuizbowych. Charakteryzuje się on urozmaiconą bryłą, która uzyskała pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Funkcja kondygnacji nadziemnych – hotelowa, sale konferencyjne, powierzchnia fitness, biura. Kondygnacja podziemna - basen i spa, garaż wielostanowiskowy, zaplecze hotelu: magazyny, pom. techniczne i socjalne, sale konferencyjno-wielofunkcyjne, sanitariaty ogólnodostępne, zaplecze kuchenne.

Dane ogólne budynku wg projektu:

Powierzchnia zabudowy – 1.044,24 m²

Powierzchnia użytkowa – 6.777,48 m²

Powierzchnia wewnętrzna (pow. całkowita bez ścian zewnętrznych) – 7.795,23 m²

Kubatura części nadziemnej – 16.290,96m³

Kubatura części podziemnej – 11.581,58m³

Kubatura całości – 27.872,54m³

Maksymalna wysokość części nowoprojektowanej mierzona od naturalnej warstwy terenu < 16,00 m

Maksymalna wysokość części istniejącej mierzona od naturalnej warstwy terenu – ok. 21,65 m

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

PODZIAŁOWOŚĆ WŁASNOŚCI
WŁASNOŚĆ WIELKOSPRAWNA
WŁASNOŚĆ WIELKOSPRAWNA

23.03.2016
WARSZAWA
Piotr Cwiertniewski

radca prawny

infolinia 122 661 122

Zestawienie powierzchni wg. projektu

Nr pomieszczenia	funkcja	Powierzchnia w m ²
Kondygnacja K01 - podziemie		
KL.1.01.1	komunikacja	9,10
KL.2.01.1	komunikacja	9,27
K.01.1	komunikacja	112,84
K.01.2	komunikacja	41,77
K.01.3	przedsionek	3,55
K.01.4	przedsionek	7,88
K.01.5	komunikacja	44,73
K.01.6	komunikacja	12,93
K.01.7	komunikacja	28,54
TO.01.1	przedsionek	10,33
TO.01.2	toaleta damska	11,81
TO.01.3	toaleta dla osób niepełnosprawnych	5,00
TO.01.4	przedsionek	12,04
TO.01.5	toaleta męska	15,87
KU.01.1	chłodnia	5,51
KU.01.1b	pomieszczenie porządkowe	2,74
KU.01.2	rozdzielnia kelnerska	8,69
KU.01.3	kuchnia	63,23
KU.01.4	zmywalnia naczyń	20,65
KU.01.5	Mycie wózków	5,78
KU.01.6	chłodnia	11,05
KU.01.7	chłodnia	7,10
KU.01.8	Mroźnia	3,94
KU.01.9	Przygotownia mięsa	6,92
KU.01.10	Przygotownia brudna	13,91
KU.01.11	Magazyn zasobów	33,76
KU.01.12	Magazyn suchy	9,18
KU.01.13	Przyjęcie towaru	8,75
KU.01.14	Magazyn napojów	10,05
KU.01.15	Pomieszczenie porządkowe	7,66
KU.01.16	Deserownia, kuchnia zimna	28,26
S.01.1	Umywalnia męska	7,99
S.01.2	Szatnia męska	24,15
S.01.3	Spożywanie posiłków	10,93
S.01.4	Toeleta damska	3,49
S.01.5	Toeleta męska	3,49
S.01.6	Umywalnia damska	5,72
S.01.7	Szatnia damska	8,38
L.01.1	Sala konferencyjna	50,93
L.01.2	Sala konferencyjna/wielofunkcyjna	195,17
L.01.3	Sala konferencyjna/wielofunkcyjna	146,63
T.01.1	Węzeł CO	42,39
T.01.2	Centrala wentylacyjna	15,39
T.01.3	Rozdzielnia elektryczna	19,01
T.01.4	Centrala wentylacyjna	70,53
T.01.5	Pompownia KS	5,24
T.01.6	separator	14,03
T.01.7	uzdatniacz	4,50
T.01.8	serwerownia	5,40
T.01.9	Hydrofonia/uzdatnianie	11,13
T.01.10	Przestrzeń techniczna	5,14
PG.01.1	Pomieszczenie gospodarcze	88,36
PG.01.2	Pomieszczenie gospodarcze	6,61
PG.01.3	magazyn	7,08
H.01.1	Pomieszczenie zaplecza hotelu	16,09
H.01.2	Pomieszczenie zaplecza hotelu	13,49
H.01.3	Pomieszczenie zaplecza hotelu	9,21
H.01.4	Pomieszczenie zaplecza hotelu	19,45

DATA: 2013-03-16 WYKAZA

Piotr Cwiernik

radca prawny

Strona 7 z 7

Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Nr pomieszczenia	funkcja	Powierzchnia w m ²
Kondygnacja k01 - podziemie cd		
G.01.1	garaż	431,12
B.01.1.a	wypoczynek	21,58
B.01.1.b	wypoczynek	11,59
B.01.1.c	wypoczynek	11,26
B.01.1.d	komunikacja	14,55
B.01.1.e	łazienka	8,98
B.01.1.g	Pomieszczenie techniczne	3,40
B.01.1.h	wypoczynek	12,87
B.01.1.i	wypoczynek	12,09
B.01.1.j	wypoczynek	11,07
B.01.1.2	hall	15,46
B.01.1.2a	recepcja	8,00
B.01.1.3	szatnia	12,69
B.01.1.4	przebiornia	3,84
B.01.1.5	łazienka	12,14
B.01.1.6	toaleta	4,67
B.01.1.7	przedsionek	4,69
B.01.1.8	plaza	118,20
B.01.1.9	Sauna parowa	9,45
B.01.1.10	Sauna sucha	11,88
B.01.1.11	basen	88,39
B.01.2.7	Pomieszczenie technologii basenu	22,11
SUMA		2232,71
Kondygnacja k0 - przyziemie		
KL.1.0.1	komunikacja	20,85
KL.1.0.2	komunikacja	11,53
KL.2.0.1	komunikacja	11,53
KL.2.0.2	komunikacja	23,80
KI.3.0.1	komunikacja	24,19
K.1.0.1	wiatrołap	6,84
K.1.0.2	komunikacja	47,00
K.1.0.3	komunikacja	3,90
1.0.1.1	Toaleta osób niepełnosprawnych	7,13
1.0.2.1	Salka konferencyjna	30,17
1.0.3.1	Salka konferencyjna	45,58
1.0.4.1	biuro	23,43
1.0.5.1	biuro	10,05
1.0.6.1	pokój	19,35
1.0.6.2	łazienka	3,79
1.0.7.1	pokój	14,78
1.0.7.2	łazienka	3,75
1.0.8.1	pokój	19,40
1.0.8.2	łazienka	3,85
1.0.9.1	pokój	14,78
1.0.9.2	łazienka	3,64
1.0.10.1	pokój	19,56
1.0.10.2	łazienka	3,80
1.0.11.1	pokój	14,20
1.0.11.2	łazienka	3,64
1.0.11.3	Salka biznes	24,90
1.0.11.4	toaleta	2,45
1.0.12.1	pokój	12,26
1.0.12.2	łazienka	3,54
1.0.13.1	pokój	23,11
1.0.13.2	łazienka	3,87
1.0.14.1	pokój	14,78
1.0.14.2	łazienka	3,88

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
DATA 2013-03-15 WARSZAWA
Krzysztof Federkiewicz
radca prawny
pis. adwokata / radcy prawnego

1.0.15.1	pokój	19,31
1.0.15.2	łazienka	3,71
1.0.16.1	przedsionek	8,46
1.0.16.2	Toaleta damska	5,31
1.0.16.3	Toaleta damska	6,63
1.0.16.4	Toaleta męska	6,79
1.0.16.5	Toaleta męska	8,10
2A.01	Recepcja/lobby/bar	169,29
RK.1.0.1	Rozdzielnia keynerska	16,58
2B.01	Sala restauracyjna	163,59
SUMA		886,90
Kondygnacja k1 – 1 piętro		
KL.1.1.1	komunikacja	22,32
KL.1.1.2	komunikacja	9,34
KL.2.1.1	komunikacja	32,87
KL.2.1.2	komunikacja	9,34
KL.3.1.1	komunikacja	21,89
K.1.1.1	komunikacja	9,78
K.1.1.2	komunikacja	42,27
K.1.1.3	komunikacja	8,27
K.1.1.4	komunikacja	5,38
1.1.1.1	pokój	22,70
1.1.1.2	łazienka	5,28
1.1.2.1	pokój	22,11
1.1.2.2	łazienka	4,13
1.1.3.1	pokój	21,33
1.1.3.2	łazienka	3,89
1.1.4.1	pokój	21,89
1.1.4.2	łazienka	5,30
1.1.5.1	Pokój dla osób niepełnosprawnych	14,53
1.1.5.2	łazienka dla osób niepełnosprawnych	6,16
1.1.6.1	pokój	22,08
1.1.6.2	łazienka	3,65
1.1.7.1	pokój	14,83
1.1.7.2	łazienka	3,64
1.1.8.1	pokój	22,08
1.1.8.2	łazienka	3,65
1.1.9.1	pokój	14,83
1.1.9.2	łazienka	3,64
1.1.10.1	pokój	22,18
1.1.10.2	łazienka	3,65
1.1.11.1	pokój	17,67
1.1.11.2	łazienka	3,64
1.1.12.1	pokój	17,79
1.1.12.2	łazienka	3,65
1.1.13.1	pokój	21,87
1.1.13.2	łazienka	3,74
1.1.14.1	pokój	25,69
1.1.14.2	łazienka	3,87
1.1.15.1	pokój	14,82
1.1.15.2	łazienka	3,75
1.1.16.1	pokój	21,98
1.1.16.2	łazienka	3,74
1.1.17.1	pokój	22,42
1.1.17.2	aneks	10,34
1.1.17.3	łazienka	4,80
P.1.1.1	magazyn	11,68
K.2A.1.1	komunikacja	19,82
2A.1.1.1	Sala biznes	64,31

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

2015-03-16

Piotr Cwiertnia

radca prawny

adwokat

Kondygnacja k1 – 1 piętro cd		
2A.1.2.1	Toaleta damska	5,08
2A.1.3.1	Toaleta męska i osób niepełnosprawnych	6,55
RK.1.1.1	Rozdzielnia kielnerska	8,31
2B.1.1.1	Sala restauracyjna	169,55
SUMA		868,09
Kondygnacja k2 – 2 piętro		
KL.1.2.1	komunikacja	22,32
KL.1.2.2	komunikacja	9,34
KL.2.2.1	komunikacja	40,76
KL.2.2.2	komunikacja	9,34
KL.3.2.1	komunikacja	21,89
K.1.2.1	komunikacja	9,86
K.1.2.2	komunikacja	42,34
K.1.2.3	komunikacja	7,79
K.1.2.4	komunikacja	5,38
1.2.1.1	pokój	22,80
1.2.1.2	łazienka	5,29
1.2.2.1	pokój	22,36
1.2.2.2	łazienka	4,17
1.2.3.1	pokój	21,69
1.2.3.2	łazienka	3,92
1.2.4.1	pokój	21,86
1.2.4.2	łazienka	5,31
1.2.5.1	pokój	14,53
1.2.5.2	łazienka	3,86
1.2.6.1	pokój	22,08
1.2.6.2	łazienka	3,85
1.2.7.1	pokój	14,83
1.2.7.2	łazienka	3,64
1.2.8.1	pokój	21,82
1.2.8.2	łazienka	3,76
1.2.9.1	pokój	14,83
1.2.9.2	łazienka	3,76
1.2.10.1	pokój	22,07
1.2.10.2	łazienka	3,74
1.2.11.1	pokój	19,22
1.2.11.2	łazienka	3,73
1.2.12.1	pokój	19,21
1.2.12.2	łazienka	3,90
1.2.13.1	pokój	21,53
1.2.13.2	łazienka	3,89
1.2.14.1	pokój	25,62
1.2.14.2	łazienka	3,94
1.2.15.1	pokój	14,82
1.2.15.2	łazienka	3,88
1.2.16.1	pokój	21,59
1.2.16.2	łazienka	3,87
1.2.17.1	pokój	22,46
1.2.17.2	aneks	10,34
1.2.17.3	łazienka	4,77
P.1.2.1	magazyn	14,26
K.2A.2.1	komunikacja	16,62
2A.2.1.1	pokój	19,40
2A.2.1.2	łazienka	4,78
2A.2.2.1	pokój	19,77
2A.2.2.2	łazienka	3,89
2A.2.3.1	pokój	19,33
2A.2.3.2	łazienka	4,21

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Cwiertniewski

rodzaj prawny

2A.2.4.1	pokój	20,13
2B.2.2.2	pokój	11,23
2B.2.2.3	łazienka	4,15
2B.2.3.1	pokój	26,05
2B.2.3.2	łazienka	3,51
2B.2.4.1	pokój	24,76
2B.2.4.2	łazienka	3,68
2B.2.5.1	pokój	24,75
2B.2.5.2	łazienka	3,73
SUMA		926,07
Kondygnacja k3 – 3 piętro		
KL.1.3.1	komunikacja	22,32
KL.1.3.2	komunikacja	9,34
KL.2.3.1	komunikacja	42,73
KL.2.3.2	komunikacja	9,34
KL.3.3.1	komunikacja	21,88
K.1.3.1	komunikacja	9,78
K.1.3.2	komunikacja	47,21
K.1.3.3	komunikacja	5,23
K.1.3.4	komunikacja	5,44
1.3.1.1	pokój	22,78
1.3.1.2	łazienka	5,31
1.3.2.1	pokój	22,11
1.3.2.2	łazienka	4,17
1.3.3.1	pokój	21,80
1.3.3.2	łazienka	3,92
1.3.4.1	pokój	21,88
1.3.4.2	łazienka	5,31
1.3.5.1	Pokój dla osób niepełnosprawnych	14,53
1.3.5.2	Łazienka dla osób niepełnosprawnych	5,68
1.3.6.1	pokój	22,08
1.3.6.2	łazienka	3,65
1.3.7.1	pokój	14,82
1.3.7.2	łazienka	3,64
1.3.8.1	pokój	22,08
1.3.8.2	łazienka	3,65
1.3.9.1	pokój	14,82
1.3.9.2	łazienka	3,64
1.3.10.1	pokój	22,18
1.3.10.2	łazienka	3,65
1.3.11.1	pokój	19,21
1.3.11.2	łazienka	3,64
1.3.12.1	pokój	19,21
1.3.12.2	łazienka	3,93
1.3.13.1	pokój	21,45
1.3.13.2	łazienka	3,93
1.3.14.1	pokój	25,62
1.3.14.2	łazienka	3,94
1.3.15.1	pokój	14,82
1.3.15.2	łazienka	4,03
1.3.16.1	pokój	21,25
1.3.16.2	łazienka	4,02
1.3.17.1	pokój	22,46
1.3.17.2	aneks	10,34
1.3.17.3	łazienka	4,76
P.1.3.1	magazyn	12,09

DATA

2013

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Czerwikowski

radca prawny

K.2A.3.1	komunikacja	16,62
2A.3.1.1	pokój	20,25
1.4.6.2	łazienka	3,80
1.4.7.1	Pomieszczenie pomocnicze	8,78
1.4.7.2	łazienka	3,82
1.4.8.1	pokój	21,37
1.4.8.2	łazienka	3,80
1.4.9.1	Pomieszczenie pomocnicze	9,78
1.4.9.2	łazienka	3,82
1.4.10.1	pokój	21,52
1.4.10.2	łazienka	3,78
1.4.11.1	Pomieszczenie pomocnicze	11,02
1.4.11.2	łazienka	3,78
1.4.12.1	pokój	13,19
1.4.12.2	łazienka	3,86
1.4.13.1	pokój	21,05
1.4.13.2	łazienka	3,95
1.4.14.1	pokój	25,32
1.4.14.2	łazienka	3,67
1.4.15.1	Pomieszczenie pomocnicze	9,78
1.4.15.2	łazienka	3,94
1.4.16.1	pokój	21,20
1.4.16.2	łazienka	3,92
1.4.17.1	pokój	16,78
1.4.17.2	aneks	10,34
1.4.17.3	łazienka	4,77
P.1.4.1	magazyn	9,57
K.2A.4.1	komunikacja	16,62
2A.4.1.1	pokój	20,25
2A.4.1.2	łazienka	4,78
2A.4.2.1	pokój	20,09
2A.4.2.2	łazienka	3,89
2A.4.3.1	pokój	20,35
2A.4.3.2	łazienka	4,02
2A.4.4.1	pokój	12,04
2A.4.4.2	pokój	16,52
2A.4.4.3	łazienka	6,18
2A.4.5.1	pokój	19,40
2A.4.5.2	łazienka	4,69
K.2B.4.1	komunikacja	5,35
2B.4.1.1	komunikacja	5,23
2B.4.1.2	pokój	15,26
2B.4.1.3	Salon kąpielowy	8,27
2B.4.1.4	pokój	22,03
2B.4.1.5	łazienka	4,90
2B.4.2.1	komunikacja	7,30
2B.4.2.1	salon	25,00
2B.4.2.1	Salon kąpielowy	12,26
2B.4.2.1	pokój	15,90
2B.4.2.1	łazienka	4,07
SUMA		811,28

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Nr pomieszczenia	funkcja	Powierzchnia w m ²
Kondygnacja k5 - poddasze		
K.5.1	komunikacja	14,73
K.5.2	komunikacja	16,62
5.01.2001	Pokój służbowy	31,87
5.01.2002	łazienka	5,88
5.02.2001	Pokój służbowy	14,32
5.02.2002	łazienka	3,96
5.03.2001	Pokój służbowy	26,24
5.03.2002	łazienka	4,48
SUMA		118,1
SUMA POW. UŻYTKOWEJ CAŁEGO BUDYNKU		6 777,48

Wizualizacja obiektu



Dojścia i dojazdy

Działka przeznaczona pod zabudowę od strony północnej graniczy z wydzielonymi działkami o przeznaczeniu drogowym.

Projekt wykorzystuje istniejący wjazd na posesję z ul. Toruńskiej. Wjazd do budynku oraz wjazd i dojście na teren prowadzi od strony północnej – od ul. Toruńskiej. Nawierzchnia chodników – kostka betonowa typu Polbruk. Nawierzchnia wjazdu na teren działki oraz zjazdu do garażu – Ekofix.

Nawierzchnie

- chodniki - kostka betonowa - wg planu zagospodarowania.
- zieleni wspólna - projektuje się trawniki. Opaska wokół budynku żwirowa, szerokość 50 cm. Wjazd do garażu Ekofix wg planu zagospodarowania.
- wykończenia - kostka granitowa (np. studzienki kanalizacyjne, deszczowe, lampy, itp.)

Opis architektoniczny na podstawie projektów architektoniczno-budowlanych dostarczonych przez Zamawiającego

Konstrukcja

Fundamenty - płyta fundamentowa żelbetowa pod całym budynkiem, gr. 80cm.

Ściany piwnic:

- zewnętrzne - żelbetowe ściany szczelinowe gr. 60 cm;
- wewnętrzne - żelbetowe, wylewane na budowie o gr. 20 cm oraz z bloczków betonowych gr. 25 cm

Słupy piwnic - żelbetowe o przekroju prostokątnym 20x100 cm

Ściany nośne kondygnacji nadziemnych

- zewnętrzne - żelbetowe monolityczne gr. 18 cm
- wewnętrzne - żelbetowe monolityczne gr. 18 cm

Szyby windowe - ściany żelbetowe gr. 16 cm, wylewane na budowie z betonu B25, zbrojone stalą A-III N

Stropy - żelbetowe typu „Żiligran”, gr. 20 cm

Wieńce - żelbetowe monolityczne

Balkony - płyty żelbetowe monolityczne typu „Żiligran” z belkami ukrytymi w płycie na trzpieniach (dylatowane miejscowo od konstrukcji stropu)

Schody:

- klatki schodowe - płyty biegowe żelbetowe wylewane na budowie, płyty podestowe typu „Żiligran” gr. 18 cm
- schody na tarasy - żelbetowe monolityczne

Nadproża:

Drzwiowe prefabrykowane z L-19 w ścianach murowanych, żelbetowe monolityczne w ścianach żelbetowych

Okienne - żelbetowe monolityczne

Dach:

Dach skośny o konstrukcji drewnianej

Dach łukowy o konstrukcji drewnianej

Dach skośny o konstrukcji stalowej / aluminiowej / drewnianej

Instalacja kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wentylacji mechanicznej, teletechnicznej, instalacja klimatyzacji, wentylacji - wg projektu branżowego

Ścianki działowe

- ścianki działowe piwnic
 - o Pomieszczenia gospodarcze:
 - bloczek silikatowy grubości 12 cm.
 - mury piwniczne wykonywane w technologii muru licowego, z wyfugowanymi spoinami.
 - o Pomieszczenia techniczne
 - bloczek betonowy grubości 12 cm. Ścianka pełna (we wskazanych przypadkach ażurowe);
 - mury piwniczne wykonywane w technologii muru licowego, z wyfugowanymi spoinami.

- ściany na granicy stref pożarowych
 - o bloczek betonowy grubości 25 cm.
 - o ścianka pełna dwustronnie tynkowana tynkiem cementowo – wapiennym gr. 1,5 cm ściany żelbetowe grubości 20 cm.

Ścianki działowe pokoi hotelowych:

Pokoje hotelowe:

- o z płyt kartonowo - gipsowych grubości 1 x 1,25 cm obustronnie na ruszcie stalowym 75 mm, wypełnione wełną mineralną o gr. 70 mm o gęstości spełniającej wymogi izolacyjności akustycznej dla tej grupy pomieszczeń wg normy.

Łazienki i pomieszczenia WC

- z płyt kartonowo - gipsowych grubości 1 x 1,25 cm od pomieszczenia mieszkalnego i 2 x płyta gr. 1,25 cm wodoodporna od pomieszczenia mokrego na ruszcie stalowym 100 mm z wypełnieniem z wełny mineralnej gr. 80 mm o gęstości spełniającej wymogi izolacyjności akustycznej dla tej grupy pomieszczeń wg normy.

Standard wykonania

- Standard wykonania ścianek gipsowo – kartonowych zgodny z zaleceniami systemu Rigips
Armatura - w miejscu projektowanego mocowania armatury łazienkowej należy wykonać systemowe zawiesia dla poszczególnych elementów zgodne z katalogiem Rigips

Dach

Dachy skośne.

- Dach kryty dachówką ceramiczną – część budynku z zachowanymi ścianami zewnętrznymi, dach odtworzony,
- Dach kryty blachą tytanowo-cynkową – dach nowoprojektowany,
- Projekt przewiduje drabinki stalowe i systemowe ławy oraz systemowe stopnie kominiarskie zapewniające dostęp do kominów,
- Projekt przewiduje montaż systemowych płotków śniegowych.

Okna

- okna w pokojach hotelowych – wykonane z wielokomorowych profili aluminiowych lub PCVz okuciami obwiedniowymi i listwami nawiewnymi np. firmy AERECO – współczynnik przenikalności termicznej dla okna nie gorszy niż $U=1,30 \text{ W/m}^2/\text{K}$
- w oknach wysokich, przy których nie zastosowano balustrad – dolne skrzydła stałe, szklone szkłem bezpiecznym
- okucia obwiedniowe z funkcją rozszczelnienia
- wymagania akustyczne jak w normie
- kolor biały od wewnątrz, szary od zewnątrz
- w elewacjach podlegających zachowaniu okna drewniane – kolor dąb okna dachowe – kolor podobny do pokrycia ceramicznego – współczynnik przenikalności termicznej dla okna nie gorszy niż $U=1,45 \text{ W/m}^2/\text{K}$

Drzwi

Drzwi wejściowe do części piwnicznej – przedsionki

- stalowe, pełne o odporności ogniowej 60 min. (EI 60) z ognioodporną kratką nawiewną

Drzwi wejściowe do pomieszczeń technicznych w piwnicy

- stalowe, z kratką nawiewną

Drzwi w ścianach oddzielenia stref pożarowych – między strefą garażu i strefą hotelową

- stalowe, pełne o odporności ogniowej 60 min. (EI 60)

Drzwi wejściowe do budynku

- systemowe profile aluminiowe o podwyższonej izolacyjności termicznej („profile ciepłe” - z wkładki termoizolacyjnej) z panelem nawiewnym – wg kolorystyki elewacji (kolor uzyskany w procesie produkcji profili) - jako integralna część przeszklenia klatki schodowej. W panelu stałym dolnym przewidzieć nawiew do wiatrołapu.

Drzwi wejściowe pokoi hotelowych

- drzwi wejściowe – wzmocnione DIERRE , z wizjerem, 2 zamki i ograniczenie otwierania, kolor-buk.

System klucz Master-KEY - stosować we wszystkich drzwiach

Wrota garażowe

- Segmentowe Hörmann – wraz z kompletem urządzeń do obsługi bramy przez klientów. Z nawiewem 10000 cm² w dolnych panelach. W kolorze szarym. 47 kompletów pilotów

Elementy ślusarskie i stolarskie

Balustrady balkonów

- Stal nierdzewna
- Mocowanie stal nierdzewna

Balustrady klatek schodowych

- Stalowe z pochwytym drewnianym

Drabinki

Wyjście na dach

- poprzez dwa okna balkonowe zaprojektowane na kondygnacji k5
- drabinka stalowa ocynkowana malowana według RAL 7073
- montowane w systemie Hilti
- od wysokości 3 m wyposażyć w obręcze zabezpieczające wchodzącego

Wycieraczki zewnętrzne

- Greting ocynkowany wpuszczany w posadzkę z obramowaniem z kątownika aluminiowego; zlokalizowane przy wszystkich wejściach do klatek schodowych.

Roboty wykończeniowe

Wykończenie zewnętrzne

Elewacje

- Cegła klinkierowa lub okładzina klinkierowa w kolorze cegły wg kolorystyki elewacji
- Okładzina z blachy tytanowo - cynkowej RHEINZINK
- Okładzina kamienna - piaskowiec sztuczny lub naturalny
- tynk cienkowarstwowy silikatowy wg systemu Dryvit lub Sto (lub o podobnych właściwościach); na podłożu zbrojonym siatką z włókna szklanego wg kolorystyki elewacji

Dachy

Dach stromy

- Opierzenie ścianek attykowych - blacha tytanowo-cynkowa RHEINZINK wg Systemu na rąbek stojący, pokrycie dachówką ceramiczną
- Okapy - tynk cienkowarstwowy silikatowy wg systemu Dryvit lub Sto (lub o podobnych właściwościach); na podłożu zbrojonym siatką z włókna szklanego wg kolorystyki elewacji

Kominy- powyżej dachu - ocieplone styropianem gr. 5 cm,

Parapety zewnętrzne i opierzenia z blachy tytanowo-cynkowej

Rury spustowe - zewnętrzne – rury spustowe z tarasów z blachy tytanowo-cynkowej Rheinzink, woda odprowadzona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej

Schody żelbetowe, stopnie wykończone gresem ryflowanym

Wykończenie wewnętrzne

Ściany wewnętrzne:

- żelbetowe – tynk gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze białym;
- murowane w mieszkaniach – tynk gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze białym minimum 3 x douzyskania jednolitego efektu wizualnego;
- piwnic i garaży – malowane 1 x farbą emulsyjną w kolorze białym; wyprawa na wełnie działowe gipsowo – kartonowe (lub VG-Orth) – po zaszpachlowaniu styków i zagruntowaniu powierzchni płyt, malowane minimum 3 x farbą emulsyjną w kolorze białym do uzyskania jednolitego efektu wizualnego. wiatrołapów.

Sufity

Kondygnacje nadziemne

- Płyty żelbetowe szpachlowane i malowane farbą emulsyjną w kolorze białym do uzyskania jednolitego efektu wizualnego;
- garaż i piwnice- wyprawa klejowa na siatce na wełnie mineralnej

Posadzki

Garaże- betonowa

Pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia techniczne - wylewka malowana farbą do posadzek

Pokoje hotelowe - wg zestawienia posadzek

Klatki schodowe- wykończone gresem o wym. 30x30cm, na stopniach – ryflowanym; wg kolorystyki przedstawionej w projekcie aranżacji części wspólnych Cokoły - gres wg kolorystyki przedstawionej w projekcie aranżacji części wspólnych

Parapety wewnętrzne

- okienne - płyta postformingowa biała
- przy drzwiach balkonowych – gres.

3.6. Planowana baza Hotelu Almond

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zamawiającego hotel zaoferuje swoim gościom pokoje standardowe, apartamenty oraz pokoje studio o zróżnicowanym standardzie na poziomie czterech gwiazdek. Otwarcie hotelu planowane jest na 31 grudnia 2015 roku.

Na bazę hotelową składać się będzie 109 pokoi, w tym:

- 103 pokoje, w tym 78 pokoi dwuosobowych, 25 pokoi jednoosobowych;
- 1 apartament;
- 5 pokoi studio – pokoje składają się z sypialni dwuosobowej i aneksu (w tym jeden aneks to saika biznes) oraz dodatkowo pokoju dziennego z sofą.

Wizualizacja koncepcji aranżacji pokoju hotelowego



Wizualizacja koncepcji aranżacji apartamentu



Wszystkie pokoje będą komfortowo urządzone i wyposażone w najnowocześniejsze rozwiązania technologiczne, teletechniczne i informatyczne (dostęp do pokoi poprzez systemy zamków na karty magnetyczne, systemy tele-transmisji na salach szkoleniowo – konferencyjnych).

Ponadto w budynku znajdować się będą:

- dwie sale restauracyjne po 163 i 169m², mieszczące łącznie 94osób;
- czynny całą dobę lobby bar z ustawionymi stolikami na 31 osób;

W planie jest uruchomienie ogródka letniego w okresie wysokiego sezonu.

Hotel Almond będzie posiadał duże zaplecze konferencyjne, w tym:

- salę konferencyjną o pow. 350m² z możliwością podziału ścianką mobilną na dwie mniejsze mieszczące maksymalnie 92 osoby,
- salkę konferencyjną średnią o powierzchni 51 m², na 36 osób;
- dwie salki konferencyjne małe o powierzchni 30m² i 45m², na 13 i 14 osób;
- salkę biznesową o pow. 25m² również wyposażoną multimedialnie połączoną z pokojem hotelowym.

Wizualizacja koncepcji aranżacji sal konferencyjnych i restauracyjnych



W budynku znajdzie się również strefa spa i wellness składająca się z:

- basenu - jedyny w Trójmieście basen oparty na technologii bezchlorowej o pow. 88m² z plażą 118m²,
- dwóch saun – sauna sucha o pow. 12m² i mokra o pow. 9m²;
- sześciu pomieszczeń wypoczynku, w tym jednego dwuosobowego w wersji VIP.

Wizualizacja koncepcji aranżacji strefy SPA



Na terenie hotelu znajdować się będzie 58 miejsc parkingowych w tym: parking podziemny - 26szt. i naziemny - 32szt. Dodatkowo hotel posiada umowę na korzystanie z miejsc parkingowych parkingu strzeżonego oddalonego 300m od hotelu.

W budowanym hotelu kluczowe jest zaprojektowanie i wykonanie obiektu wg. najnowszych rozwiązań teletechnicznych i użytkowych np.:

- używanie zamiast klasycznych kluczy kart magnetycznych, które jednocześnie pełnić będą rolę nośnika danych rozliczeniowych z strefy Wellnes & Spa oraz gastronomicznej umożliwiających gościom końcowe rozliczenie.
- zastosowanie najnowocześniejszych rozwiązań pro – ekologicznych (obniżających koszty utrzymania) przykładowo: oświetlenia LED-owe, tzw. „przerywniki” prądu odcinające zasilania po kilku sekundach od opuszczenia pokoju przez gości, perlatory zmniejszające zużycie wody, TV z dostępem do internetu itp.
- zaprojektowanie infrastruktury umożliwiającej użycie:
 - ✓ aromomarketingu – marketingu zapachowego zachęcającego do korzystania z usług gastronomicznych i wprowadzających w stan relaksu podczas korzystania z usług strefy Wellens & Spa,
 - ✓ marketingu sensorycznego – dźwiękowego oddziałującego na zmysły (w zasadzie w każdym miejscu w obiekcie nie tylko w strefie Wellenss & Spa ale także np. w windzie.)
 - ✓ zarządzanie obiektem w oparciu o najlepsze oprogramowanie operacyjne,
 - ✓ wyposażenie wszystkich pokoi w pojedyncze (bez skrzyniowe) łóżka umożliwiające ich trwałe łączenie co umożliwi komfortowe pobyty zarówno gościom biznesowym jak i turystycznym.

4. METODA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

4.1. Metoda ustalenia wartości nieruchomości

Wycenę przedmiotowej nieruchomości zabudowanej wykonano w oparciu o treść powołanych przepisów:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks Cywilny (Dz.U.2014.121z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109z późniejszymi zmianami);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych (SZRM) podstawowe i specjalistyczne, Noty interpretacyjne opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
 - ✓ W tym standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010r. Nr 1, poz. 1);
 - ✓ NI.1Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Proces wyceny nieruchomości został przeprowadzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o następujące zasady z nich wypływające:

- Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V (art.7 u.g.n);
- Ustalona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151. 1. u.g.n);
- Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154. 1. u.g.n);
- Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152.1. u.g.n);
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (art. 152.2 u.g.n);

wycenianego hotelu. Metodę podejścia porównawczego, opartą głównie na analizie statystycznej i prawach wszelkich liczb, można w zasadzie wykluczyć ze względu na znikomą liczbę transakcji na rynku, które nie pozwalają na poprawne stosowanie miar współczynników statystyki. Oprócz stosunkowo niewielkiej liczby transakcji istnieje dodatkowo trudność uzyskania informacji o tych zawartych, co jest zrozumiałe, jako że stanowią one często tajemnicę handlową – nie wspominając już o kwestii nieruchomości podobnych.

Kluczową rolę w wycenie hoteli mają *metody dochodowe*. Należą one do metod najbardziej pracochłonnych, wymagają bowiem przeprowadzenia badania rynku i opracowania prognoz, ale pozwalają jednocześnie najrzetelniej ocenić rynkową wartość obiektu z punktu widzenia jego faktycznego potencjału dochodowego.

W metodzie dochodowej istnieją dwie metody: inwestycyjna i zysków oraz techniki różniące się w zasadzie stałością dochodów (technika kapitalizacji prostej i dyskontowania dochodów).

W świetle powyższego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, według stanu z dnia oględzin nieruchomości i obecnego poziomu cen wyceniający posłużył się:

- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (bez uwzględnienia nakładów) - podejściem porównawczym, metodą porównywania parami;
- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zakończeniu inwestycji): podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów.

4.2. Podejście porównawcze

Wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej dokonano w oparciu o przepisy powołane w p. 4.1. opracowania w zakresie standardów zawodowych rzeczoznawców PFSRM ma zastosowanie:

- Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcja kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim rzadko (sporadycznie).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowanej ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Ponieważ odnotowano niewielką ilość transakcji kupna sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, w celu określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu posłużono się metodą porównywania parami

4.2.1. Metoda porównywania parami

Metoda ta polega na porównaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenianej nieruchomości do innych nieruchomości mających podobne cechy i których cena rynkowa jest znana.

Przy stosowaniu tej metody ważnym elementem jest dobór nieruchomości do wzajemnego porównania oraz podanie kryteriów określających stopień podobieństwa, które mogą wpłynąć na zmniejszenie lub zwiększenie ich wartości w stosunku do wzorca.

Oszacowanie wartości nieruchomości ustalono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie dokonania wyceny.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- dokonał szczegółowego opisu wycenianej nieruchomości z podaniem jej charakterystyki lub diagnozy;
- określił liczbę (3-5) nieruchomości podobnych o znanych atrybutach (cechach) i cenach transakcyjnych;
- zestawiał w pary nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównywanymi;
- wybrał atrybuty wpływające na ceny transakcyjne;
- ocenił wpływ wybranych cech na ceny transakcyjne;
- określił wielkości poprawek;
- określił wartość skorygowaną;
- określił średnią cenę nieruchomości porównywanych.

Ostatecznie wartość nieruchomości wycenianej ustalono według wzoru :

$$W_n = P \frac{C_1 \times \sum_{i=1}^n V_1 + \dots C_n \times \sum_{i=1}^n V_n}{P_1 + \dots P_n}$$

radca prawny
gdzie: W_n - wartość nieruchomości; C_{pr} - ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania; V_i - poprawki; P - powierzchnie nieruchomości.

4.3. Podejście dochodowe

Wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu z wizji lokalnej dokonano w oparciu o przepisy powołane w p. 4.1. opracowania. W zakresie standardów zawodowych rzeczoznawców PFSRM ma zastosowanie:

- NI.2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości

Podejście dochodowe bazuje na założeniu, że potencjalny nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, którą uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią kwotę nie większą, aniżeli kwota, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

W rozpatrywanym przypadku przez określenie wartości rynkowej nieruchomości należy rozumieć określenie wartości wraz z jej częściami składowymi.

W podejściu dochodowym ma zastosowanie:

- metoda inwestycyjna stosowana przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów;
- metoda zysków stosowana przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o udział w dochodach z prowadzonej tam działalności.

Zgodnie z PKZW Nota Interpretacyjna nr 2 Zastosowanie Podejścia Dochodowego w wycenie nieruchomości:

p. 3.2.1 Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny:

a) **Metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę inwestycyjną są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. W tego rodzaju obiektach wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących w szczególności budynki i budowle.

b) **Metodę zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. W tego rodzaju obiektach wpływy uzależnione są od dochodów z działalności

prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.”

Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną co powoduje, że występują w obrocie jako funkcjonujące obiekty, obejmujące różnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności.

W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

- kapitalizację prostą,
- dyskontowanie strumieni dochodów.

4.3. Podejście dochodowe, metoda zysków, technika dyskontowania strumieni dochodów

W ramach podejścia dochodowego, w metodzie zysków, do wyceny nieruchomości zastosowano technikę dyskontowania strumieni dochodów. W technice tej oszacowano dochód, jaki nieruchomość będzie osiągała w kolejnych latach. Założono zmienny strumień dochodów i określono stopę dyskontową odwzorowującą wymagany zwrot przez typowego inwestora. Suma obecnej wartości przyszłych dochodów stanowi obecną wartość rynkową, określoną przy zastosowaniu wzoru:

$$W_r = \frac{DON_1}{(1+r)} + \frac{DON_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{DON_n}{(1+r)^n} + \frac{Rv}{(1+r)^n}$$

w którym:

- W_{DCF} – oznacza wartość nieruchomości,
- CF – oznacza strumień pieniężny pochodzący z dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości w kolejnych latach (na koniec kolejnego okresu, tu: roku),
- $1, 2, 3 \dots n$ – kolejne okresy prognozy (lata),
- r – stopa dyskontowa – odzwierciedlająca wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości, a nakładami, które należy ponieść na ich nabycie oraz uwzględniająca stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości,
- RV – wartość rezydualna (końcowa) nieruchomości po upływie czasu, w którym oczekuje się uzyskiwania strumieni pieniężnych. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych. Zakłada się, że od tego okresu dochody będą stałe. Wartość ta zostaje, podobnie jak strumienie pieniężne zdyskontowana na dzień określania wartości nieruchomości. Wyznaczona jest ona jako dzisiejsza wartość przyszłych dochodów po upływie prognozy.

4.4. Stopa kapitalizacji

Stopa kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości wycenianej z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

Stopę kapitalizacji ustala się z zależności dla modelu stałego dochodu w nieograniczonym czasie:

$$R = \frac{Dn}{Wr}$$

gdzie:

- R – stopa kapitalizacji
- Dn – dochód roczny netto
- Wr – wartość rynkowa

Stopę kapitalizacji ustala się z rynku jako relację czynszu rocznego do wartości rynkowej przedmiotu dzierżawy.

W składniku Dn inwestor realizuje łącznie:

- zwrot wyłożonego kapitału,
- zarobek na wyłożonym kapitale.

Stopa kapitalizacji R odzwierciedla wszystkie rodzaje ryzyka. W przypadku strumieni pieniężnych o zmiennych wartościach ma zastosowanie metoda DCF, gdzie:

r – stopa dyskontowa określa rentowność wyłożonego kapitału, czyli dochód na wyłożonym kapitale. Zwrot wyłożonego kapitału zawiera wartość rezydualną po okresie projekcji.

Stopę dyskontową określa się w oparciu o dane z rynku kapitałowego, to jest kosztu zaangażowania kapitału z uwzględnieniem stopnia ryzyka związanego z określoną branżą. Najczęściej w opracowaniach przyjmuje się stopę realną oczyszczoną z zniekształceń inflacyjnych.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Dla przedmiotowej nieruchomości ustanawia się stopę kapitalizacji na poziomie stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa r jest stopą zwrotu i określa rentowność wyłożonego kapitału, czyli zwrot na wyłożonym kapitale.

Stopę dyskontową określa się w oparciu o dane z rynku kapitałowego na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Najczęściej w opracowaniach przyjmuje się stopę realną oczyszczoną ze zniekształceń inflacyjnych.

Obliczanie stopy dyskontowej (kapitalizacji) z rynku finansowego następuje wg wzoru:

$$r = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

r- stopa dyskontowa

r_b- stopa bazowa - obejmuje ona określenie kosztu zaangażowania kapitału w oparciu o tzw. lokaty bezpieczne, tj. średnie oprocentowanie długoterminowych

2015-03-10

Piotr Świerkowski

radca prawny

lokata bankowych, obligacji czy bonów skarbowych oraz dotychczasowego poziomu inflacji,

$$r_b = \frac{(1+r)}{(1+i)} - 1$$

gdzie:

r - średnia rentowność obligacji skarbowych

i - roczny poziom inflacji (prognoza długoterminowa)

r_r - premia za ryzyko inwestowania w nieruchomość

Ryzyko inwestowania w nieruchomość jest oceniane na poziomie:

r_r - premia za ryzyko inwestowania w nieruchomość 2% - 4%

r_k - premia za ryzyko inwestowania w określony segment nieruchomości:

- mieszkaniowy

- handel

- usługi

- przemysł

2% - 10%

OBLICZENIA:

obligacje skarbowe 10-letnie, $r = 3,15\%$ (źródło: Rzeczpospolita, stan: 2015r.)

prognoza długoterminowa inflacji,

$i = 2,5\%$ (Narodowy Bank

Polski: „podstawowym celem

polityki pieniężnej będzie

średniokresowe stabilizowanie

inflacji na poziomie 2,5 proc”)

Projekcja listopadowa inflacji CPI

Narodowego Banku Polskiego

r_b - stopa bazowa

$$r_b = \frac{1 + 0,0315}{1 + 0,025} - 1$$

$r_b = 0,634\%$

Dla rozpatrywanej nieruchomości przyjmuje się następujące dane wyjściowe:

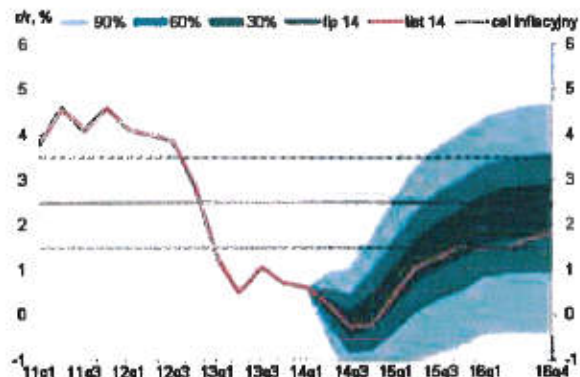
r_r - premia za ryzyko inwestowania w nieruchomość — 2,0 %

r_k - premia za ryzyko inwestowania w konkretny sektor — 5,0 %

$r = r_b + r_r + r_k$

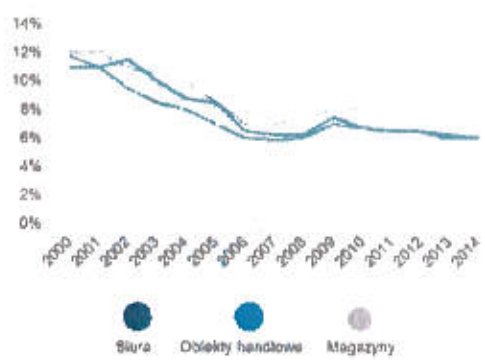
$r = 0,634\% + 2,0\% + 5,0\%$

$r = 7,634\%$ po zaokrągleniu 8,0%



Mając na uwadze analizy dotyczące rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych sporządzone przez wyspecjalizowane firmy badawcze, to największym zainteresowaniem niezmiennie cieszą się powierzchnie najwyższej jakości, w szczególności w sektorach biurowym i handlowym. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się obecnie poniżej 6%, natomiast dla pozostałych nieruchomości wynoszą one między 7,5% a 8%.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



Źródło: Colliers International

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wahają się od niecałych 6% dla najlepszych obiektów w Warszawie oraz na głównych rynkach regionalnych, do ok. 8,5% w przypadku nowoczesnych centrów handlowych w mniejszych miastach regionalnych.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych oscylują obecnie wokół 7%.

Mając na uwadze powyższe analizy i wyliczenia, do dalszych obliczeń przyjęto stopę na poziomie 8,0 %.

Przyjęta stopa dyskontowa odzwierciedla sytuację na rynkach finansowych oraz szczegółowe cechy nieruchomości wycenianych, takich jak lokalizacja ogólna i szczegółowa, rodzaj prowadzonej działalności na nieruchomości, stan techniczno-użytkowy budynku.

4.5. Ustalenia posiłkowe – określenie wartości nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej

Mając na uwadze fakt, że w dniu wizji lokalnej nieruchomości wykonywane są roboty budowlane w postaci budynku domu hotelowego wraz z niezbędną infrastrukturą, wycena nieruchomości dotyczyć będzie wartości uwzględniającej ustalony stan zaawansowania robót (na dzień wizji lokalnej).

Wartość rynkowa nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, według stanu z daty oględzin i poziomu cen z daty oszacowania zostanie oszacowana zgodnie z formułą:

$$W_N = (W_{Np} - W_G) \times Z + W_G$$

W_N - wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej;

W_{Np} - obecna wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie hotelu Almond;

W_g - wartość rynkowa gruntu;

Z - procent zaawansowania robót budowlano-montażowych.

Piotr Cwikliński

radca prawny

określił podwójną / potrójną uśredniając

5. ANALIZA RYNKU

5.1. Rynek hotelowy w Polsce

Rok 2014 okazał się stosunkowo pozytywny dla operatorów hotelowych w Polsce. W większości dużych miast nadal obserwujemy wzrost popytu na pokoje hotelowe, generowanego przez segmenty korporacyjny oraz biznesowy. Dobre wyniki hoteli zawdzięczamy m.in. wzrostowi PKB Polski, który według szacunków w 2014 r. wyniósł ok. 3,1%. Duży wpływ na pozytywne wyniki większości hoteli miał również dalszy rozwój sektora Outsourcingu Procesów Biznesowych (BPO - Business Process Outsourcing) w miastach takich jak: Kraków, Łódź, Wrocław, Szczecin czy Poznań. W chwili obecnej w Polsce powstaje około 100 nowych centrów usługowych. Przewiduje się, że do końca tej dekady sektor BPO dostarczał będzie na rynek około 25 000 nowych miejsc pracy rocznie.

Podobnie jak w 2013r. korzystny wpływ na wyniki hoteli miał pozytywny wizerunek Polski za granicą, który zawdzięczamy m.in. organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012. Lotnisko im. Fryderyka Chopina w Warszawie obsłużyło rekordową liczbę 13,4 mln. pasażerów. A ze względu na stosunkowo długi sezon wakacyjny w większości polskich miast turystycznych zaobserwowaliśmy wzrost liczby odwiedzających.

5-gwiazdkowe hotele zlokalizowane w stolicy utrzymały średnie obłożenie na niezmiennym od 2013 r. poziomie wynoszącym ok. 79,2%. Średnia wartość wskaźnika ADR (Average Daily Rate – średnia stawka za pokój) w tym segmencie wyniosła 94€, czyli nieznacznie poniżej poziomu osiągniętego w 2013r. (-1%). Tak kształtujące się wyniki wskazują na dużą elastyczność rynku hotelowego w stolicy, który bez większych problemów zdołał wchłonąć dwa nowe markowe obiekty: DoubleTree by Hilton Hotel & Conference Centre Warsaw (w dzielnicy Wawer) oraz 300-pokojowy Hampton by Hilton, zlokalizowany w centrum miasta.

Zgodnie z analizami branżowymi wskaźniki gospodarcze Polski w 2014r. były zadowalające. Z pozytywnych wyników należy cieszyć się tym bardziej, biorąc pod uwagę nieoficjalną wojnę między Rosją a Ukrainą, która w znacznym stopniu upośledziła normalny handel obu państw, co nie pozostało bez wpływu także na polską gospodarkę.

Przewidujemy, że po ok. 3,1-procentowym wzroście PKB, jaki miał miejsce w 2014r., w roku 2015 będziemy doświadczać dalszego wzrostu gospodarczego, kształtującego się na poziomie około 3,3%-3,5% wartości PKB. W znacznym stopniu będzie to związane z funduszami unijnymi przeznaczonych dla Polski na lata 2014 – 2020. Należy zaznaczyć, że budżet przeznaczony dla Polski,

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

2015-03-16

Piotr Świertniewski

radca prawny

wynoszący 82,5 miliardów € jest najwyższy spośród wszystkich członków UE. Środki pieniężne pochodzące z funduszy służyć mają dalszej integracji Polski z krajami UE.

W 2014r. na polskim rynku hotelowym miały miejsce dwie spektakularne transakcje. We wrześniu spółka Hotele Diament zakupiła 100% udziałów w spółce Style Hotels, powiększając tym samym swoje portfolio o 5 nowych hoteli zlokalizowanych na południu kraju. Na przełomie roku byliśmy natomiast świadkami przejęcia przez spółkę Orbis 46 hoteli należących do sieci Accor, zlokalizowanych w 16 krajach Europy Środkowej oraz podpisania 20-letniej umowy licencyjnej, na mocy której Orbis uzyskał prawo do prowadzenia tych hoteli pod markami Accor.

POPYT

Do rozwoju rynku hotelowego w Polsce w dużym stopniu przyczynia się stale rosnąca liczba turystów zatrzymujących się w hotelach. Najnowsze dane wskazują na wzrost o 10,7% od stycznia do października 2014 r. w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej. Wskaźnik ten napawa jeszcze większym optymizmem, ponieważ w pierwszych dziesięciu miesiącach 2014r. w polskich hotelach zatrzymało się więcej gości niż w całym 2013 r.

Rynek hotelowy w Polsce jest w bardzo dużym stopniu zależny od popytu krajowego, ponieważ w zestawieniu turystów według narodowości wysoki odsetek wśród gości hotelowych stanowią Polacy (ok.70%). Pod tym względem Polska wyraźnie wyróżnia się na tle innych rynków Europy Środkowej, które przyciągają przede wszystkim gości zagranicznych. W związku z tym w czasie ostatniego globalnego spowolnienia gospodarczego taka struktura popytu okazała się mocnym atutem, ponieważ w porównaniu z innymi krajami regionu Polska w mniejszym stopniu odczuła spadek popytu zewnętrznego. Średnia długość pobytu w polskich hotelach w 2014r. wyniosła 1,9 doby hotelowej, przy czym goście zagraniczni zatrzymywali się w nich dłużej (2,1) niż Polacy (1,8).

LICZBA SPRZEDANYCH DÓB HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, 2015

LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, 2015

Systematycznie rośnie liczba osób przylatujących do Polski samolotem. W kraju funkcjonuje trzynaście lotnisk obsługujących loty krajowe i międzynarodowe, a liczba odprawianych pasażerów rośnie nieprzerwanie od 2009r. – łącznie o 5,6%. Istotnym czynnikiem wzrostu liczby osób odwiedzających nasz kraj jest poprawa infrastruktury komunikacyjnej: uruchamiane są nowe połączenia kolejowe oraz powstają nowe autostrady i lotniska. Na przykład lotnisko w Radomiu działa od maja 2014r., a ukończenie budowy Regionalnego Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury przewidziano na 2015 r.

PODAŻ

Jedną z korzyści płynących z organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012 był wzrost w ostatnim czasie podaży nowych hoteli, ale Polska nadal oferuje wiele możliwości inwestycyjnych, zwłaszcza w mniejszych miastach. Rynek hotelowy w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, o czym świadczy trwająca budowa wielu obiektów.

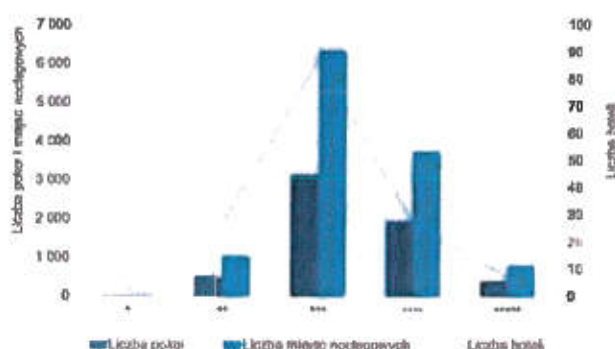
Polska baza hotelowa na dzień 31 grudnia 2014r. liczyła 2 512 skategoryzowanych hoteli dysponujących 238 654 miejscami noclegowymi w około 119 739 pokojach.

Największy udział mierzony liczbą miejsc noclegowych mają hotele trzygwiazdkowe (43,4%), najmniejsze hotele jednogwiazdkowe (5,7%).

Średnio jeden hotel w Polsce oferuje 95 miejsc noclegowych w 47,7 pokojach. Obecnie na 10 000 mieszkańców Polski przypadają 62 miejsca noclegowe i 31,1pokoju.

W 2014r. polska baza hotelowa powiększyła się o 152 skategoryzowane hotele, oferujące 12 018 miejsc noclegowych w 6 047 pokojach. Chociaż przyrost ten był niższy o 20,5% (39 obiektów) w porównaniu do 2013r., to tempo rozwoju polskiej bazy hotelowej jest zadowalające.

Przyrost polskiej bazy hotelowej w 2014 r.



Źródło: Pro Value Sp. z o.o. na podstawie danych z Urzędów Marszałkowskich

Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

2015 183 18

Piotr Cwiertniewski

radca prawny

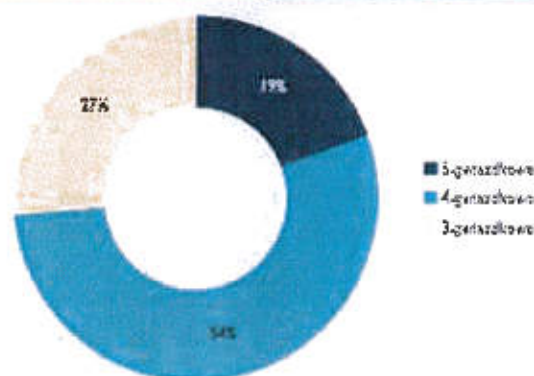
Otwarcia hoteli międzynarodowych marek w 2014 r.

HOTEL	KATEGORIA	LICZBA POKOI
Best Western Opole Centrum	***	30
Hampton by Hilton Warsaw City Centre w Warszawie	***	300
Ibis Styles Wrocław Centrum we Wrocławiu	***	133
Best Western Plus Q Wrocław	****	127
Double Tree by Hilton Hotel & Conference Centre w Warszawie	****	359
Hilton Garden Inn Kraków Airport	****	155
Mercure Bydgoszcz Sępa Hotel	****	90

Źródło: Pro Value Sp. z o.o.

W najbliższych dwóch latach powstanie szereg hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takich jak Hilton, Marriott, Motel One oraz Raffles. Według stanu na luty 2015r. obecnie powstaje ok. 4700 pokoi w hotelach funkcjonujących pod znanymi markami, z czego najwięcej w segmencie 4-gwiazdkowym, a następnie w obiektach 3- i 5-gwiazdkowych. W 2015r. najwięcej nowych hoteli zostanie otwartych w Krakowie, w tym DoubleTree by Hilton, Hampton by Hilton oraz Best Western Plus, które dostarczą na rynek 551 nowych pokoi.

PODAŻ HOTELI W PRZYGOTOWANIU W POLSCE WG KATEGORII (LUTY 2015)



ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE CUSHMAN & WAKEFIELD STRA GLOBAL 2015

źródło danych: Urząd Statystyczny w Gdańsku

WYKORZYSTANIE MIEJSC NOCLEGOWYCH

Rok 2012 był wyjątkowy dla polskiego rynku hotelowego za sprawą Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej. W kolejnych 12 miesiącach oczekiwano stabilizacji wskaźnika obłożenia i średniej ceny za pokój (ADR¹) na nieco niższym poziomie. Zgodnie z przewidywaniami w porównaniu z 2012 r. wskaźnik RevPAR² obniżył się w 2013 r. o 4,7%.

W 2013r. ustabilizowały się kluczowe wskaźniki efektywności dzięki rosnącej liczbie osób przyjeżdżających do Polski i coraz lepszej promocji kraju. W 2013r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 33,8% (najwyższy wskaźnik odnotowano w lipcu – 46,2%). Najlepsze wyniki podobnie jak rok wcześniej odnotowano w zakładach uzdrowiskowych – 74,9%. Najniższe wykorzystanie w tych obiektach obserwowano w styczniu 2013 r. (60,0%) czyli o 25,4 p.proc. mniej w porównaniu do sierpnia, kiedy to stopień wykorzystania miejsc noclegowych w zakładach uzdrowiskowych wyniósł 85,4%.

W obiektach hotelowych stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2013r. wyniósł 33,7%, minimalnie więcej niż w 2012 r.

W 2014r. w turystycznych obiektach noclegowych udzielono 66,6 mln noclegów, (o 5,7% więcej niż w 2013 r.), w tym turystom zagranicznym – 13,0 mln (o 4,2% więcej niż w roku poprzednim). Turyści zagraniczni jako miejsce swojego zakwaterowania najczęściej wybierali hotele – 9,7 mln noclegów. Porównanie danych za rok 2014 z rokiem 2013 ukazuje zwiększenie liczby udzielonych noclegów o 5,7% . W obiektach hotelowych zanotowano wzrost o 8,9%, a w pozostałej bazie noclegowej o 2,3%. Największy wzrost liczby udzielonych noclegów wystąpił w hostelach – o 16,1% oraz w hotelach – o 10,9%. Natomiast największy spadek odnotowano w domach wycieczkowych – o 15,9 %.

Podobnie jak w latach poprzednich, także i w 2014 r. najwięcej noclegów udzielono w województwie zachodniopomorskim (11,9 mln) oraz małopolskim (10,2 mln). Na te dwa województwa przypadała 1/3 udzielonych w Polsce noclegów, a razem z następnymi w kolejności województwami pomorskim (7,1 mln), mazowieckim (6,6 mln) i dolnośląskim (6,4 mln) było to prawie 2/3. Wzrost w stosunku do roku 2013 odnotowano we wszystkich województwach – największy w: wielkopolskim (o 10,3%), podkarpackim (8,6%), pomorskim (8,3%) i dolnośląskim (8,1%), a najmniejszy w: lubuskim (o 0,5%), warmińsko-mazurskim (2,6%), lubelskim (2,7%) i śląskim (2,9%).

¹ Przeciętna stawka za pokój

² Wskaźnik przychodów na jeden pokój w dyspozycji

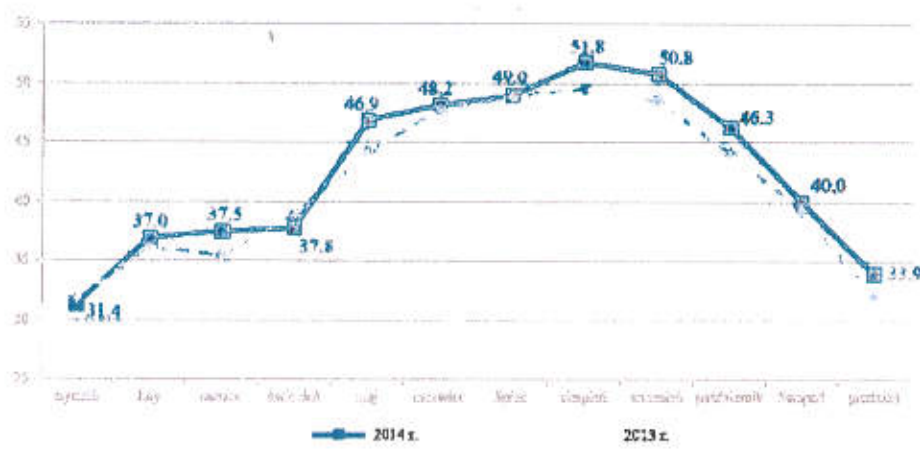
Porównując dane dotyczące udzielonych noclegów w I kwartale roku 2014 i 2015, zauważyć można wzrost liczby udzielonych noclegów, który ogółem wyniósł 8,3%. W obiektach hotelowych analizowanych łącznie zanotowano wzrost o 10,6%. W pozostałej bazie noclegowej wzrost liczby udzielonych noclegów wyniósł 4,7%. Podkreślić warto wyraźny spadek liczby noclegów udzielanych w zespołach domków turystycznych (o 12,4%) oraz wysoki wzrost liczby noclegów udzielanych w ośrodkach kolonijnych (o 31,3%) oraz kwaterach agroturystycznych (o 23,8%).

WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

Od stycznia do końca grudnia 2013 roku w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 19,9 mln pokoi, z czego 6,4 mln - turystom zagranicznym. Dla porównania w 2012r. wynajęto 18,9 mln pokoi, z czego 6,1 mln turystom zagranicznym. Najwięcej, bo aż 16,8 mln pokoi wynajęto w hotelach (w tym 5,8 mln turystom zagranicznym). Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w ciągu całego 2013 r. wyniosło 41,6% (41,1% w 2012 r.). Największy stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych zanotowano w sierpniu – 49,6%, a najniższy w styczniu 31,8%. Warto zwrócić uwagę na istotnie wyższe (o 3,5 p. proc.) wykorzystanie pokoi w obiektach hotelowych w czerwcu 2013r. w porównaniu z czerwcem roku 2012.

W 2014 r. w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 21,6 mln pokoi (o 8,3% więcej niż w 2013r.), z czego 6,7 mln, tj. 31,3% turystom zagranicznym (o 5,3% więcej niż w 2013 r.). Najwięcej, bo aż 18,5 mln pokoi wynajęto w hotelach (o 10,0% więcej niż w 2013 r.), w tym 6,2 mln, tj. 33,2% turystom zagranicznym (o 5,7% więcej niż w 2013 r.). Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w ciągu całego 2014 r. wyniosło 42,7% (41,6% w 2013r.). Największy stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych zanotowano w sierpniu – 51,8%, a najniższy w styczniu 31,4%.

Stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych w 2013 r. i 2014 r. (w %)



radca prawny

W grupie 10% powiatów, w których udzielono najwięcej noclegów na pierwszych lokatach znalazły się kolejno: Warszawa (4,8 mln), Kraków (4,2 mln) oraz powiat kołobrzeski (4,2 mln), które łącznie koncentrowały 20,0% wszystkich noclegów udzielonych w 2014r. (w 2013r. 19,8%). Dla pierwszych czterech powiatów kolejność ustalona w 2013 r. pozostała bez zmian, a lista pierwszych 10 powiatów obejmuje te same jednostki terytorialne z niewielkimi zmianami kolejności. W górnej grupie decylowej obok największych miast dominują powiaty położone nad morzem, w górach oraz powiaty z miejscowościami uzdrowiskowymi.

Lokata powiatów i miast na prawach powiatu (górna grupa decylowa) według liczby noclegów udzielonych w turystycznych obiektach noclegowych w 2014 r.

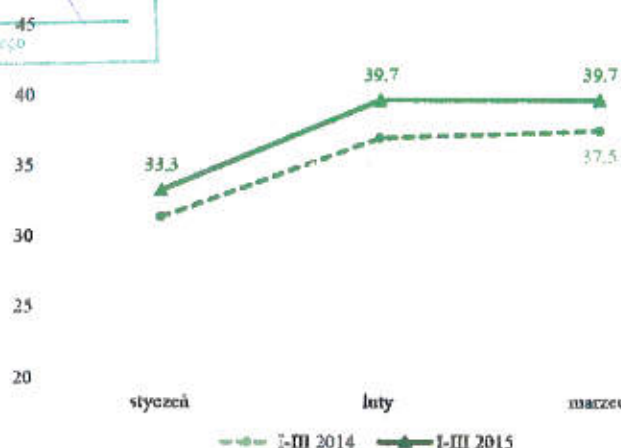
Powiaty i miasta na prawach powiatu	Województwo	Lokata	Liczba udzielonych noclegów (w tys.)
Warszawa	mazowieckie	1	4 849,1
Kraków	małopolskie	2	4 247,5
kołobrzeski	zachodniopomorskie	3	4 235,7
tatrzański	małopolskie	4	2 204,7
Gdańsk	pomorskie	5	1 688,7
nowosądecki	małopolskie	6	1 655,0
Wrocław	dolnośląskie	7	1 551,1
cieszyński	śląskie	8	1 522,5
jeleniogórski	dolnośląskie	9	1 486,5
Swinoujście	zachodniopomorskie	10	1 454,7
kamieński	zachodniopomorskie	11	1 416,2
klodzki	dolnośląskie	12	1 296,8
aleksandrowski	kujawsko-pomorskie	13	1 289,1
pucki	pomorskie	14	1 263,5
Poznań	wielkopolskie	15	1 175,6
gryficki	zachodniopomorskie	16	1 170,9
ślawieński	zachodniopomorskie	17	1 072,8
koszaliński	zachodniopomorskie	18	1 025,8
śląski	pomorskie	19	903,1
Łódź	łódzkie	20	804,6

Od początku stycznia do końca marca 2015 roku w obiektach hotelowych wynajęto 4,7 mln pokoi, z czego 1,3 mln turystom zagranicznym (w 2014 r. odpowiednio 4,2 mln i 1,2 mln). Tak samo jak w I kwartale poprzedniego roku najwięcej, bowiem aż 4,1 mln pokoi, wynajęto w hotelach, w tym 1,2 mln turystom zagranicznym (w 2014 r. odpowiednio 3,7 mln i 1,1 mln).

Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w I kwartale 2015r. wyniosło 37,5% (35,2% w analogicznym okresie roku poprzedniego).



Stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych w I kwartale 2014 r. i 2015 r. (w %)



Źródło danych: Urząd Statystyczny w Gdańsku

WSKAŹNIKI OPERACYJNE HOTELI

Jak wynika z najnowszego raportu międzynarodowej firmy STR Global, pierwsze cztery miesiące 2015r. to okres stabilnego wzrostu wskaźników operacyjnych hoteli w Trójmieście, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Najwyższe obłożenie w kwietniu osiągnęły hotele w Krakowie (na poziomie 81,4% przy 75,9% w roku ubiegłym). Hotele w Trójmieście z kolei wykazały największy, po ponad 10% wzrost obłożenia (z 53,8% w kwietniu roku ubiegłego do 64% w tym roku).

ADR (średnia stawka za pokój bez śniadania) wzrósł w Trójmieście, Krakowie i Warszawie, pozostał na takim samym poziomie we Wrocławiu i nieznacznie spadł w Poznaniu (z 63,87 EUR do 61,54 EUR). Najwyższy ADR wykazały hotele w Warszawie (72,8 EUR), najniższy natomiast we Wrocławiu (48,1 EUR).

RevPAR (średni przychód z jednego pokoju) wzrósł we wszystkich pięciu największych miastach i to dość znacznie. Najwyższy wykazały hotele z Warszawy, gdzie wskaźnik ten wzrósł z 46,09 EUR do 54,1 EUR. Najniższy utrzymywał się we Wrocławiu, gdzie hotele raportowały wzrost z 27,83 EUR do 32,06 EUR. W pozostałych miastach oscylował w granicach 26-37 EUR.

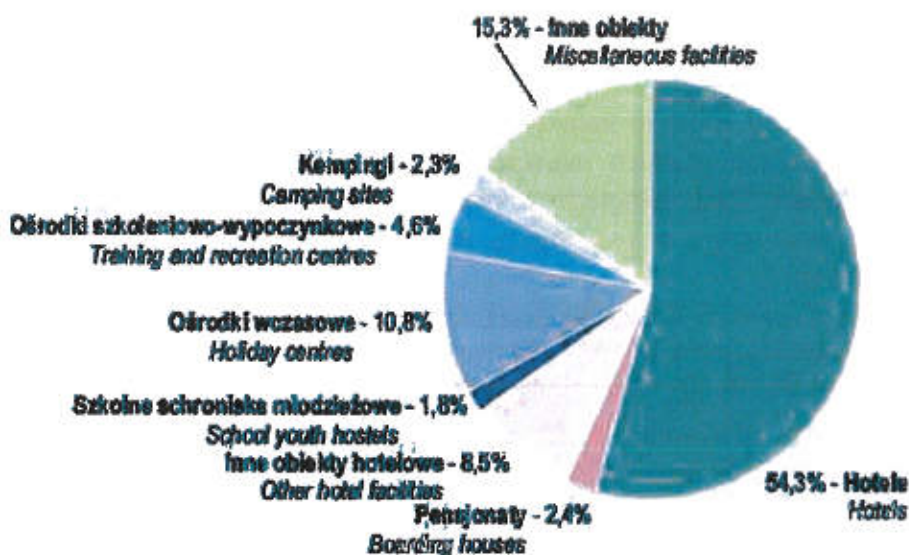
5.2. Analiza rynku hotelarskiego w Gdańsku

Gdańsk to nie tylko ośrodek biznesowy, ale jeden z najważniejszych ośrodków turystycznych i kulturalnych w Polsce. To miasto z ponad 1000-letnią historią, kolebka Solidarności. Liczne zabytki, atrakcje przyrodnicze oraz możliwość aktywnego wypoczynku nad brzegiem Morza Bałtyckiego sprawiają, iż co roku Gdańsk odwiedza 6 mln turystów krajowych i zagranicznych (źródło: Instytut Eurotest).

Według stanu na dzień 29.05.2015 w Gdańsku istnieją następujące hotele:

Kategoria	Ilość hoteli	Ilość pokoi	Ilość miejsc
★★★★★	4	364	665
★★★★	2	778	1404
★★★	20	1347	2511
★★	8	387	750
Suma	39	2876	5330

Struktura korzystających z turystycznych obiektów noclegowych według rodzajów obiektów w 2014 r.



źródło danych: Urząd Statystyczny w Gdańsku

WSKAŹNIKI OPERACYJNE

W 2012 hotele w Gdańsku odnotowały poziom obłożenia na poziomie 64%, z ADR w wysokości 63 EUR. Segment 5-gwiazdkowy zakończył rok na poziomie 69% obłożenia i ADR w wysokości 87 EUR. Wyniki hoteli 5-gwiazdkowych zlokalizowanych w Sopocie oszacowano na 61% poziomu obłożenia oraz średniej stawce za pokój w wysokości 105 EUR.

W roku 2013 zaobserwowano na rynku trójmiejskim kolejne ożywienie. Na skutek wprowadzenia ruchu bezwizowego z wybranymi powiatami województwa pomorskiego i warmińsko-mazurskiego pojawiła się nowa grupa gości z Obwodu Kaliningradzkiego.

Według danych GUS w 2013 roku obłożenie miejsc hotelowych w woj. pomorskim wyniosło 44,3% w tym w hotelach czterogwiazdkowych 53,3%. Obłożenie hoteli czterogwiazdkowych w mieście Gdańsku było nieznacznie wyższe i wyniosło 56,3%.

Rok 2014 dla Trójmiasta okazał się również pozytywny. Także na tym rynku duże znaczenie dla wyników osiąganych przez hotele miał rozwój sektora BPO

(Business Process Offshoring). W Trójmieście zlokalizowanych jest około 32 centrów usługowych obsługujących około 12% wszystkich serwisowanych przez ten sektor biur w Polsce, a w 2015r. liczba ta jeszcze wzrosła. Za sprawą szczególnie korzystnej pogody, w roku 2014r., Trójmiasto cieszyło się także stosunkowo długim sezonem wakacyjnym i dużą liczbą turystów z segmentu wypoczynkowego. Zaowocowało to jednymi z najlepszych dotychczas wyników uzyskanych przez większość hoteli sieciowych w Trójmieście.

Z danych GUS za 2014 rok wynika także, obłożenie pokoi w hotelach woj. pomorskiego wyniosła 45%, w tym najwyższy stopień wykorzystania pokoi (66%) odnotowano w segmencie hoteli pięciogwiazdkowych.

Z analiz sporządzonych przez STR Global wynika, że rok 2015r. również będzie należał do udanych.

Tegoroczny lipiec to kolejny miesiąc wzrostu wyników operacyjnych hoteli w największych polskich miastach. Najwyższy, bo aż 18 pp. wzrost obłożenia względem lipca ubiegłego roku odnotowały hotele we Wrocławiu, natomiast obłożenie hoteli w Trójmieście wyniosło rekordowe 95% (lipiec) i 86,6% w czerwcu.

Rekord wzrostu obłożenia bezsprzecznie należał do hoteli z Wrocławia, gdzie obłożenie wzrosło z 66% w roku ubiegłym do 77,9% w tym roku. Także Warszawa mogła pochwalić się wysokim wzrostem obłożenia o 10,2 pp. wzrostem obłożenia z 68,2% do 75,1%. Najniższe obłożenie odnotowały hotele z Poznania, gdzie obłożenie wyniosło 53,9%, przy 49,6% w roku ubiegłym.

W ujęciu rocznym za pierwszych VII miesięcy 2015 roku najwyższy wzrost obłożenia odnotowały hotele z Poznania i Wrocławia, gdzie obłożenie wzrosło o 10,4 pp. i wyniosło odpowiednio 56,3% i 64,8% (51% i 58,7% w roku ubiegłym). Najwyższe obłożenie w pierwszych siedmiu miesiącach tego roku odnotowały hotele w Warszawie - 73,1% w stosunku do 68,1% w roku ubiegłym. Najwyższy ADR (średnia stawka netto za pokój bez śniadania) w lipcu odnotowały hotele w Trójmieście, gdzie wskaźnik ten wyniósł 94,8 EUR w stosunku do 88,6 EUR w roku ubiegłym. Według danych STR Global w czerwcu 2015r. był on nieco niższy – wyniósł 82,5 EUR, był to jednak najwyższy wynik w całym kraju.

W Krakowie średnia cena za pokój wyniosła 62,1 EUR w stosunku do 59,4 EUR w roku ubiegłym.

Spadek ADR odnotowały jedynie hotele we Wrocławiu, gdzie wskaźnik ten spadł z 45,2 EUR w roku ubiegłym do 44 EUR w lipcu tego roku. Najwyższy ADR w pierwszych siedmiu miesiącach 2015 roku wykazały hotele z Trójmiasta - 73,4 EUR w stosunku do 76,9 EUR w roku 2014. W tym samym okresie ADR w hotelach ze stolicy wzrósł z 65,9 EUR do 68 EUR w 2014 roku.

Dwucyfrowy wzrost RevPAR w lipcu wykazały hotele z 4 z 5 największych miast w Polsce. Najwyższy, 15,4% wzrost tego wskaźnika raportowały hotele z Poznania, gdzie przychód na jeden dostępny pokój wyniósł 28,7 EUR w tym roku w stosunku do 24,9 EUR w roku ubiegłym.

2013-03-16

rodca prawny

Najwyższy RevPAR wykazały hotele z Trójmiasta, gdzie wyniósł on 90 EUR w stosunku do 79,6 EUR w roku ubiegłym.

Także w ujęciu pierwszych siedmiu miesięcy dwucyfrowy wzrost RevPAR wykazały hotele z 4 z 5 największych miast. Najwyższy RevPAR raportowały hotele z Trójmiasta - 51,3 EUR w tym roku w stosunku do 45 EUR w roku ubiegłym, Warszawy - 49,7 EUR w stosunku do 44,9 EUR w roku ubiegłym i Krakowa - 48,2 EUR w stosunku do 43 EUR w roku ubiegłym.

CENY USŁUG NOCLEGOWYCH

Choć gdańscy hotelarze uważają swój rynek za bardziej biznesowy niż turystyczny, to jednak w wakacje nie mogą narzekać na brak gości, a różnorodne wydarzenia i dobra pogoda windują ceny do najwyższych poziomów w Polsce. A ponieważ w Gdańsku zazwyczaj więcej się dzieje w weekendy, niż w dni powszednie, to Gdańsk jest jedynym przypadkiem wśród dużych miast w Polsce, gdzie ceny weekendowe są wyższe niż w dni powszednie. Wśród obiektów 5-gwiazdkowych ceny zaczynają się od 400 zł w położonym na obrzeżach miasta Dworze Oliwskim, a w Hiltonie i Radissonie Blu od 500-600 zł, dochodząc nawet do 1 tys. zł i więcej za ostatnie miejsca. W Sopockim Sofitel Grand i Sheratonie pokoje sprzedają się średnio po 600-800 zł. Tu niczym niezwykłym, szczególnie w weekendy, nie są ceny powyżej 1-1,2 tys. zł. Najtańszy 5-gwiazdkowiec w Sopocie – Rezydent – kosztuje minimum 400-500 zł. Na tej sytuacji korzystają też hotele 4-gwiazdkowe, których również dopasowują swoją cenę do rynku.

CENY HOTELI W WAKACJE (w zł)			
Wpisywany			
Najtańsze	Średnie ceny	Najdroższe	
GDĄŃSK			
400	700-800	1 000	
320-360	420-460	590-550	
240-260	280-320	360-400	
WROCŁAW			
250-270	300-330	370-420	
140-170	220-250	280-300	
110-130	150-180	250-270	
POZNAŃ			
	300-400		
160-190	230-290	270-300	
90-100	140-170	220-240	
ŁÓDŹ			
170	200	290	
120-130	150-170	190	
	100-125		
Dni powszednie			
GDĄŃSK			
400	500-600	1 000	
300-350	380-400	420-450	
220-240	260-290	300-340	
WROCŁAW			
250-270	320-360	420-460	
170-180	250-280	320-360	
115-140	180-220	270-300	
POZNAŃ			
		300-400	
170-220	230-270	300-350	
90-110	150-180	260-300	

źródło danych: Trivago.pl

Analizując barometr cen serwisu Trivago, który jest porównywarką cen hoteli, można ustalić, że średnia cena za pokój hotelowych w Gdańsku, we wrześniu 2014r. przekroczyła wartość 320zł. Ponadto to powyższy serwis ogłosił, że najdroższym miastem w Polsce we wrześniu 2014r. okazał się Sopot (średnia cena hotelu wyniosła 451 zł).



źródło danych: Trivago.pl

Analiza sierpniowego raportu cen serwisu Trivago wskazuje na wzrost średniej ceny za pokój hotelowy w Gdańsku, która obecnie utrzymuje się na poziomie 385zł (wzrost o 12% w stosunku do średnich cen odnotowanych w sierpniu 2014r.). Ponadto to powyższy serwis ogłosił, że nadal najdroższym miastem w Polsce, w sierpniu 2015r. okazał się Sopot . Średnia cena hotelu wyniosła tu 551zł i wzrosła w stosunku do sierpnia 2014r. o 1%).

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość



Ceny hoteli w Polsce w sierpniu 2015
w porównaniu do cen z sierpnia 2014



www.trivago.pl

THPI

Miejsce	Cena w sierpniu 2014 (zł)	Cena w sierpniu 2015 (zł)	Zmiana w % (sierpień 2015 - sierpień 2014)	Wzrost w % (sierpień 2015 - sierpień 2014)
Mazury				
Mikołajki	361	373	-2%	3%
Giżycko	278	265	-1%	-5%
Mrągowo	240	224	-10%	-7%
Elk	170	170	-4%	0%
Góry				
Zakopane	298	303	3%	2%
Karpacz	232	240	5%	3%
Krynica Zdrój	307	285	2%	-14%
Ustroń	240	224	-3%	7%
Świeradów Zdrój	307	265	-6%	-14%
Morze Bałtyckie				
Kołobrzeg	526	538	5%	2%
Międzyzdroje	493	593	10%	20%
Sopot	547	551	-6%	1%
Ustka	340	443	11%	30%
Władysławowo	311	303	8%	-3%

źródło

danych: Trivago.pl

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1. Przyjęte założenia – struktura rachunku przychodów i kosztów działalności

Zgodnie z powołanymi przepisami podstawą oszacowania wartości nieruchomości hotelowych jest podejście dochodowe (metoda zysków, technika dyskontowania strumieni dochodów). W przypadku powyższych metod, kluczowym elementem wyceny jest zysk generowany przez nieruchomość. Nie jest to jednak przeniesiony wprost ze sprawozdań finansowych, wynik finansowy netto, ale tzw. dochód operacyjny netto, którego wyliczenie opiera się

na innych założeniach³. Jest to strumień pieniężny dochodu (nota interpretacyjna nr 2), który odwzorowuje dochody operacyjne netto możliwe do uzyskania z nieruchomości podobnych z rynku.

Podstawą metod dochodowych jest odpowiedni podział w strukturze rachunku wyników oraz odpowiednia klasyfikacja kosztów działalności. Zgodnie ze Standardowym Systemem Rachunkowości Hotelowej (USALI) przy wycenie obiektu hotelowego bierze się pod uwagę cztery elementy:

- przychody ze sprzedaży:
 - pion noclegowy (przychody ze sprzedaży pokoi hotelowych),
 - pion gastronomiczny (przychody z restauracji, barów, kawiarni, room-service, z organizacji bankietów, z działalności cateringowej itp.),
 - pozostałe piony usługowe (przychody z tytułu wynajmu sal konferencyjnych, z usług rekreacji, usługi parkingu/garaży, usługi SPA, usług prania i czyszczenia, płatna TV, Internet, telefon),
 - wynajem powierzchni – czynsz od firm prowadzących działalność na terenie hotelu, najem powierzchni reklamowej
- koszty wydziałowe:

Koszty bezpośrednie przyporządkowuje się poszczególnym rodzajom działalności i ujmuje w podziale na:

 - koszty materiałowe (wartość towarów nabytych w celu dalszej sprzedaży oraz wartość surowców i półproduktów nabytych w celu przetworzenia i sprzedaży) – głównie są to koszty nabycia żywności i napojów dla części gastronomicznej,
 - koszty osobowe – wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników tj. płace zasadnicze i dodatkowe, wynagrodzenia za urlopy, wynagrodzenia z innych tytułów niż umowa o pracę (np. umowa zlecenie), różnego rodzaju nagrody i odprawy, posiłki pracownicze, składki z tytułu ubezpieczenia społecznego, odpisy na fundusze specjalne (ZFŚS, FP);
 - pozostałe koszty – między innymi: środki i sprzęt utrzymania czystości, odzież służbowa, bezpłatne dostarczanie czasopisma, rekwizyty toaletowe, owoce, słodycze, artykuły do korespondencji, druki jadłospisów, kwiaty hotelowe, prowizje pośredników i operatorów kart płatniczych, dekoracje sal.
- nierozdzielone koszty operacyjne: koszty pośrednie zależne, dotyczą bieżącego funkcjonowania obiektu, a nie są powiązane bezpośrednio z poszczególnymi wydziałami operacyjnymi. Poza kosztami pracowniczymi obejmują m.in. koszty obsługi systemów IT, zlecane na zewnątrz usługi doradcze, księgowe, kadrowe, czy pralnicze, koszty promocji i reklamy,

³ Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2010(23), Nr 4/42 Grudzień 2014

konkurencyjny cenowo w stosunku do pozostałych obiektów funkcjonujących na rynku lokalnym;

- Średnia cena za pokój będzie wzrastać aż do trzeciego roku projekcji, w którym to osiągnie poziom 350zł (średnia cen hoteli w m. Gdańsku w 2014r.)
- W kolejnych latach prognozy przyjęto korekty średniej ceny o poziom długoterminowej inflacji i korekty cenowe wynikające z analiz historycznych danych i raportów.

Obłożenie miejsc hotelowych

W oparciu o przeprowadzoną analizę rynku turystycznego współczynniki obłożenia przyjęto na następującym poziomie:

- W pierwszym prognozowanym okresie obłożenie zostało ustalone na poziomie 50,0% (jest to średnia ustalona w oparciu o średnie obłożenie wszystkich obiektów hotelowych w całym woj. pomorskim i w oparciu o średnie obłożenie hoteli 4* w Gdańsku). Analiza rynku wykazała, że w 2014r. poziom obłożenia dla wszystkich obiektów hotelowych (hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe) w całym woj. pomorskim wyniósł 45%, w tym stopień wykorzystania pokoi w hotelach 5* - 66%.

Analiza poziomu obłożenia hoteli 4* w woj. pomorskim, obejmująca lata 2009-2014 wykazała, że średni stopień wykorzystania pokoi w hotelach 4* położonych w całym woj. pomorskim wyniósł 54,37% .

Ze względu na fakt, że:

- pierwszy okres emisji jest pełnym rokiem rozliczeniowym;
- hotel posiada bardzo dobrą lokalizację, ciekawą architekturę;
- wstępne wskaźniki obłożenia uzyskiwane w roku bieżącym wykazują ciągły wzrost obłożenia w 2015r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego;
- obecne obłożenie w hotelach gdańskich jest dużo wyższe od przyjętego i jako jedno z najwyższych w kraju oscyluje w granicach 60%;
- hotel Almond będzie nowym obiektem na rynku, co z jednej strony pobudzi ciekawość potencjalnych klientów a z drugiej wymagać będzie czasu do osiągnięcia parametrów hoteli już funkcjonujących na rynku;

przyjęcie do wyliczeń rynkowego poziomu obłożenia w wysokości 50%, przy założeniu wyższych kosztów związanych z działalnością marketingową jest racjonalnym i uzasadnionym.

- W kolejnych dwóch okresach projekcji założono, że dzięki intensywnej kampanii marketingowej, reklamowej nastąpi dość szybkie, sukcesywne zwiększenie obłożenia w hotelu. W czwartym okresie prognozowania założono średnie obłożenie pokoi hotelowych na poziomie 56,3%.
- W kolejnych prognozowanych okresach założono umiarkowane przyrosty wynikające z analizy historycznych danych.

Struktura sprzedaży

Na podstawie struktury powierzchni oraz podziału sprzedaży generowanej przez hotele w Polsce, przy uwzględnieniu „okresu wchodzenia na rynek” szacujący przyjął założenie, że gastronomia i pozostała sprzedaż (obejmująca m.in. wynajem sal konferencyjnych, usługi SPA, usługi telekomunikacyjne, parkingowe i inne) osiągnie przeciętny poziom wskaźników określony dla obiektów hotelowych racjonalnie zarządzanych na rynku Polskim, dopiero w drugim roku projekcji.

Struktura kosztów

Do określenia poziomu kosztów zastosowano wskaźniki, które określają udział kosztów w sprzedaży, w kolejnych latach projekcji. I tak dla przedmiotu wyceny przyjęto:

- roczne koszty i wydatki na pokój w wysokości 61,9% sprzedaży pokoi, w tym:
 - koszty i wydatki wydziałowe - 42,5%,
 - nierozdzielone koszty operacyjne - 19,4%.

Szacujący założył, że w pierwszych dwóch okresach projekcji, ze względu na intensywną kampanię marketingową, reklamową oraz szkoleniową zwiększono nierozdzielone koszty operacyjne i założono je na poziomie wyższym tj. odpowiednio 30% i 25%.

Poza w/w kosztami i wydatkami, w kalkulacji przyszłych wyników finansowych uwzględniono:

- rezerwę na remonty – ustaloną jako % od przychodów, w zależności od roku eksploatacji i wielkości sprzedaży, w tym dla pierwszego okresu projekcji zakłada się go na poziomie 0,5% sprzedaży, z każdym kolejnym rokiem zwiększając go sukcesywnie, aż do poziomu 3% przychodów ze sprzedaży.
- opłatę motywacyjną, koszty menadżera ustalono jako % od wypracowanych zysków, na poziomie 6%.
- koszt stałe, niezależne: podatki i opłaty, ubezpieczenia ustalono w oparciu o dane Właściciela oraz informacje pozyskane od ubezpieczycieli, zakładając ich wzrost na poziomie długoterminowej inflacji.
- stopę dyskontową przyjęto na poziomie 8,0%. Odzwierciedla ona obecnie notowane trendy rynkowe, sytuację na rynkach finansowych oraz prognozy na nadchodzące miesiące.

6.4. Oszacowanie przyszłej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej tj. po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie kompleksu stanowiącego Hotel Almond.

Poniżej, w formie tabelarycznej, przedstawiono wyliczenia dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej kompleksem stanowiącym Hotel Almond, według stanu po zakończeniu inwestycji, ustalonego w oparciu o projekt budowlany dostarczony przez Zamawiającego i poziomu cen z daty oszacowania.

LYFA

rodca prawny

20-504

TAB.2.

HOTEL ALMOND
 Gdańsk, ul. Toruńska

Gdańsk Hotel Almond

Zawarte w niniejszej tabeli wyniki okreslają wartość ekonomiczną analizowanego przedsiębiorstwa z zastosowaniem dwóch metod					okres projekcji (lat)	10	stopa dyskonta	8,0%	Wartość dochodowa	30 991 297 zł
Pierwsza z nich określa wartość na drodze kumulowanego i dyskontowanego dochodu netto Dn w założonym okresie projekcji					okres projekcji (lat)	10	stopa dyskonta	8,0%	Cash flow	5 608 579 zł
Druga zaś, to metoda DCF z uwzględnieniem wartości rezidualnej RV					Wzrost CF od n+1 okresu		0%	0%	Suma DCF	30 991 297 zł
Podstawowe założenia przyjęte dla tej metody to różnicowane stopy					Wartość rezidualna ze zmienną stopą dyskonta				DCF z "n" okresu	5 608 579 zł
dyskonta oraz założony stały wzrost CF z ostatniego okresu roku produkcji					Wartość ekonomiczna podmiotu gospodarczego				RV 8,0%	32 473 216 zł
									P	63 464 513 zł

WARTOŚĆ Hotelu Almond
po zakończeniu inwestycji
63 500 000 zł

6.5. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej

6.5.1. Ustalenie stopnia zaawansowania budowy budynku

Poniżej przedstawiono zestawienie przedstawiające stopień realizacji robót budowlano-montażowych, ustalony na dzień 25.08.2015.

ELEMENT SCALONY	Stopień realizacji robót na dzień 25.08.2015r.
STAN ZEROWY	
Roboty ziemne	100%
Fundamenty	100%
Ściany podziemia	100%
Stropy i schody podziemia	100%
Łączenie fundamentów i ścian podziemia	100%
STAN SUROWY	
Ściany nadziemia	100%
Stropy, sklepienia, schody, podesty	100%
Ścianki działowe (z wyłączeniem wykonywanych na sucho)	100%
Dach konstrukcja	100%
Dach pokrycie	100%
Łączenie nadziemia (przezwisłowe i cięplne)	100%
Wstawy wyrównawcze pod posadzki	100%
STAN WYKONCZENIOWY WEWNĘTRZNY	
Tynki i oblicowania	100%
Ołki i drzwi zewnętrzne	100%
Drzwi i okna wewnętrzne	30%
Ścianki działowe w technologii suchych	70%
Roboty malarskie	55%
Posadzki	95%
Montaż wypustek (elementy wbudowane)	80%
Inne roboty wykończeniowe	65%
STAN WYKONCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	
Elewacje	95%
Różne roboty zewnętrzne	45%
INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	
Instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe	70%
Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło	100%
Instalacje i urządzenia techniki wentylacji	65%
Instalacje i urządzenia elektroenergetyczne	90%
Instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informacyjnej	35%
Urządzenia transportu transportu bliskiego (dźwigi)	55%
Automatyka budynku	30%
Pozostałe instalacje i urządzenia specyficzne dla sposobu użytkowania	55%

KWIBUDOWNY BUDOWY
Gdańsk
mgr inż. Andrzej K. Kozłowski
101

6.5.2. Określenie stopnia zaawansowania budowy budynku

Do analizy wybrano budynek charakteryzujący się podobnymi cechami jak obiekt wyceniany, wykonany w podobnej technologii budowy.

Do porównania posłużył obiekt numer 1211-101 (1211) z katalogu Sekocenbud biuletyn cen obiektów budowlanych cz. I – obiekty kubaturowe II kwartał 2015r.

Mając na uwadze obliczenia zaprezentowane w punkcie 6.5.1., poniżej zamieszczono kalkulacje dotyczące procentowego zaawansowania robót budowlano-montażowych na wycenianej nieruchomości.

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

ELEMENT SCALONY	Stopień realizacji robót na dzień 25.08.15r.	Udział w koszcie [%]	Średnioważony udział [%]
STAN ZEROWY			
Roboty ziemne	100%	2,07%	2,00%
Fundamenty	100%	4,15%	4,00%
Ściany podziemia	100%	13,00%	13,00%
Stropy i schody podziemia	100%	4,54%	4,54%
Izolacje fundamentów i ścian podziemia	100%	0,52%	0,52%
STAN SUROWY			
Ściany nadziemna	100%	7,00%	7,0%
Stropy, sklepienia, schody, podesty	100%	6,10%	6,1%
Ścianki działowe (z wyłączeniem wykonywanych na sucho)	100%	0,01%	0,0%
Dach konstrukcja	100%	0,06%	0,1%
Dach pokrycie	100%	1,51%	1,5%
Izolacje nadziemna (przeciwwilgociowe i ciepłe)	100%	0,36%	0,4%
Warstwy wyrównawcze pod posadzki	100%	0,46%	0,5%
STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY			
Tynki i oblicowania	100%	2,28%	2,28%
Okna i drzwi zewnętrzne	100%	1,80%	1,80%
Drzwi i okna wewnętrzne	30%	4,38%	1,31%
Ścianki działowe w technologiach suchych	70%	3,38%	2,37%
Roboty malarskie	55%	1,74%	0,96%
Posadzki	95%	3,27%	3,11%
Montaż wyposażenia (elementy wbudowane)	80%	1,49%	1,19%
Inne roboty wykończeniowe	65%	0,26%	0,17%
STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY			
Elewacje	95%	5,42%	5,15%
Różne roboty zewnętrzne	45%	0,05%	0,02%
INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE			
Instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe	70%	7,54%	5,28%
Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło	100%	1,87%	1,87%
Instalacje i urządzenia techniki wentylacyjnej	65%	14,36%	9,33%
Instalacje i urządzenia elektroenergetyczne	90%	7,18%	6,47%
Instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informatycznej	35%	0,82%	0,29%
Urządzenia transportu transportu bliskiego (dźwigi)	55%	1,84%	1,01%
Automatyka budynku	30%	2,15%	0,64%
Pozostałe instalacje i urządzenia specyficzne dla sposobu użytkowania	55%	0,13%	0,07%
Suma		100%	82,90%
Stopień zaawansowania prac, po zaokrągleniu			83,0%

Procent zaawansowania robót budowlano-montażowych w budynku przyjęto na poziomie 83,0%.

6.6. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej dz. nr 256/1 i 256/2

Określenie rodzaju, obszaru oraz okresu badania rynku

W celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej, czyli w trakcie trwania prac budowlanych, pomocniczo określono wartość gruntu bez uwzględnienia nakładów.

Dla potrzeb wyceny zebrano informacje z aktów notarialnych, które obejmowały przeprowadzone transakcje na rynku lokalnym. Rodzaj rynku określony został dla:

- nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zabudowę usługową;
- nieruchomości położonych na rynku lokalnym, obejmującym obszar Trójmiasta, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic położonych w centrach tych miast i innych dzielnic o najbardziej atrakcyjnym położeniu (takich jak: Wrzeszcz, Przymorze w Gdańsku, Orłowo i Redłowo w Gdyni);
- transakcji zawartych w okresie 2013r. – 2015r.,

Ze względu na ograniczoną ilość transakcji dot. prawa użytkowania wieczystego gruntu rozszerzono analizę o prawo własności. Zgodnie z treścią przepisu § 29 ust. 2 powołanego rozporządzeniem RRM z 21.09.2004r. wartość rynkową opiniowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

Relacja tych dwóch praw została określona zgodnie z analizą zawartą w Biuletynie Nr 1/23 Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i dla tego segmentu rynku wynosi: 97,45%.

Po przeprowadzonej analizie na badanym terenie dostępne transakcje wykazują tendencję stabilizacyjną, z niewielkimi korektami cen. Wobec powyższego w przeprowadzonym porównaniu dla transakcji przyjęto średni trend na poziomie $T_c = 1,00$ w skali m-ca (constans).

W oparciu o powyższe ustalenia określono zbiór w liczbie 5 transakcji, które przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej.

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

tabela nr 1

Lp.	Miasto	Obręb	Ulica	Data transakcji	Powierzchnia (m ²)	Cena trans. (zł/m ²)	Cena trans. przeliczona na uw (zł/m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Gdańsk	Wrzeszcz	Partyzantów	wrz 14	2 067,00	1 451,38	1 414,37
2	Gdańsk	Przymorze Wielkie	Nadmorski Dwór	sie 14	5 659,00	1 457,85	1 420,67
3	Sopot	Sopot	Okrzei	mar 13	7 667,00	1 923,31	1 874,27
4	Gdynia	Orłowo	Orłowska	kwi 14	2 654,00	2 020,00	1 968,49
5	Gdańsk	Stare Miasto	Rajska, Heweliusza	maj 14	7 842,00	2 125,89	2 071,68

Z analizy zarejestrowanych transakcji kupna - sprzedaży wynika, że przeliczona na prawo użytkowania wieczystego cena jednostkowa gruntu o podobnym przeznaczeniu, w zależności od lokalizacji ogólnej i szczegółowej oraz charakterystycznych cech nieruchomości kształtowała się w przedziale od 1.414,37 zł/m² do 2.071,68 zł/m².

Średnia wartość gruntu, ustalona w oparciu o 5 transakcje wyniosła:

- wartość prawa własności gruntu - 1.795,70zł/m².
- wartość prawa własności gruntu przeliczona na prawo użytkowania wieczystego gruntu - 1.749,90 zł/m².

Po szczegółowej analizie, do dalszej wyceny przyjęto trzy transakcje odpowiednio dobrane, najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej.

6.7. Wpływ cech nieruchomości na wysokość ceny transakcyjnej

W przypadku nieruchomości gruntowych na pierwszy plan wysuwa się przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacja nieruchomości, rozumiana w wieloraki sposób:

➤ Atrakcyjne położenie:

W tym przypadku bierze się pod uwagę **lokalizację ogólną** w przestrzeni miejskiej - położenie nieruchomości w poszczególnych strefach miasta lub w przypadku położenia poza nim, oddalenie od jego granic.

Lokalizację szczegółową – charakter i gęstość zabudowy w okolicy, sąsiedztwo i jego wpływ na ewentualny rozwój optymalnej funkcji nieruchomości lub ograniczenie rozwoju nieruchomości. bliskość ruchu pieszego, kołowego, bliskość atrakcyjnych terenów miejskich, handlowych, rekreacyjnych, linia zabudowy itp. Ważnym aspektem jest ewentualny stopień uciążliwości sąsiedztwa na okolicę.

Pozostałymi cechami najczęściej wpływającymi na wysokość ceny za nieruchomość są następujące kryteria:

Piotr Swierkowski

radca prawny

➤ **Powierzchnia działki i jej ukształtowanie:**

Preferencje kupujących, zależą tu od rodzaju realizowanej inwestycji. Dla funkcji komercyjnych (usługi – handel) najwyższe stawki cenowe na rynku osiągane są za działki z przedziału od 1500m² – 5000m². Pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową najpopularniejsze są działki pomiędzy 500m² a 1000m². W niektórych gminach obowiązują przepisy dotyczące minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod zabudowę. Pod zabudowę przemysłową, przemysłowo-usługową najbardziej poszukiwane są działki z przedziału od 5000m² do 10.000m². Należy pamiętać, że dla kupującego optymalna powierzchnia działki, to taka która w pełni pozwala na realizację zamierzeń inwestora. Nie bez znaczenia jest też ukształtowanie terenu. Najdroższe są działki płaskie, najłatwiejsze w zabudowie.

➤ **Uzbrojenie terenu** czyli stopień przydatności do zagospodarowania bez konieczności dodatkowego inwestowania w powyższe. Dla kupującego ważny jest dostęp do mediów czyli: gazu, wody, kanalizacji, prądu, telefonu, a nawet internetu. W przypadku ofert z www.szybko.pl można zauważyć, że cena transakcyjna jest zdecydowanie wyższa, w przypadku, gdy dostępna jest kanalizacja i nie ma potrzeby instalowania szamba, własnej oczyszczalni ścieków, co obniża koszty inwestycji.

➤ **Korzystna komunikacja** – położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych, bezpośredni dojazd do nieruchomości, łatwość dojazdu i wjazdu na nieruchomość, kategoria drogi i rodzaj jej nawierzchni, ilość posiadanych miejsc parkingowych.

➤ **Ograniczenia** - ich występowanie w postaci różnego rodzaju służebności przechodu i przejazdu, służebności przesyłu, ograniczenia wjazdu i wyjazdu z nieruchomości w postaci kolizji dróg, posadowienia na nieruchomości linii tranzytowych sieci uzbrojenia terenu (sieci NN, WN, sieci telekomunikacji i teleinformatyki, sieci przesyłu gazu powyżej 0,5 MPa, rurociągi dalekobieżne) inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu lokalnym (wodociągi, gazociągi, sieci kanalizacyjne, linie energetyczne SN i nn, linie telekomunikacyjne), czy objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską, posadowienie na nieruchomości pomnika przyrody w różnym stopniu ogranicza plany inwestora, co często przekłada się na wysokość ceny za daną nieruchomość.

Przy omawianiu cech mających wpływ na wartość nieruchomości należy wspomnieć o czynniku ludzkim, a dokładnie o indywidualnych potrzebach i preferencjach kupujących. Czasami zachowywanie i potrzeby nabywcy mogą być irracjonalne i sprzeczne z ogólnymi zachowaniami rynkowymi, nie dające się zasufladkować w żadne ramy.

6.8. Cechy różniące nieruchomość

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości, będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

W tabeli nr 1 przedstawiono zestawienie transakcji, z której przyjęto nieruchomości do porównania i na podstawie, których wyznaczono zakres współczynników korygujących, określono również poniższą charakterystykę stanów brzegowych i pośrednich przyjętych atrybutów wartościujących.

Poszczególne wagi cech dla nieruchomości określono na poziomie:

Lokalizacja ogólna (25%) :

- bardzo dobry – Gdańsk, Stare Miasto, Sopot
- dobry – pozostałe,

Lokalizacja szczegółowa (20%):

- bardzo dobry – lokalizacja centrowicza – położenie w ścisłym centrum lub w niedalekiej odległości, lokalizacja w niedalekiej odległości od plaż morskich, w sąsiedztwie terenów atrakcyjnych rekreacyjnie;
- dobry - lokalizacja w dalszej odległości od ścisłego centrum lub plaż, lokalizacja wzdłuż drogi o dużym natężeniu ruchu, tranzytowej, krajowej;
- dostateczny - zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska, oddalenie od ruchu ulicznego.

Intensywność i rodzaj zabudowy (25%):

- bardzo dobry – zabudowa komercyjna, wielorodzajowa, wielkopowierzchniowa, zabudowa intensywna, wysoka i średniowysoka;
- dobry – zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa średniowysoka i niska, zabudowa intensywna;
- dostateczny – zabudowa mieszkaniowo-usługowa niska, zabudowa ekstensywna.

Powierzchnia nieruchomości (20%):

- bardzo dobry – od 4.000 m² - do 7.000m²;
- dobry – wartości pośrednie;
- dostateczny – poniżej 1.000m² i powyżej 7.000m²;

Ograniczenia (10%):

- bardzo dobry – brak,
- dobry – ograniczenia – nadzór konserwatora zabytków, badania archeologiczne, utrudnienia hydrologiczne.

2018-03-16
Piotr Cwieka

Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

6.9. Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12

Transakcje porównawcze	Działka wyceniana	1	2	3
Lokalizacja ogólna	Gdańsk, Toruńska	Sopot, St. Okrzei	Gdynia, Orłowska	Gdańsk, Rajska, Heweliusza
Lokalizacja szczegółowa	dobry +	bardzo dobry	dobry	dobry +
Intensywność zabudowy	bardzo dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
Powierzchnia nieruchomości	dobry	bardzo dobry	dostateczny	bardzo dobry
Ograniczenia	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
Data transakcji		mar 13	kwł 14	maj 14
Cena transakcyjna w zł/m ²	?	1 923,31	2 020,00	2 125,89
Cena transakcyjna przeliczona na prawo uw. w zł/m ²		1 874,27	1 968,49	2 071,68
Wartość uw skorygowana o trend czasowy w zł/m ²		1 874,27	1 968,49	2 071,68
Średnia cena transakcyjna sporządzona na datę wyceny	1 971,48			
	Granice współczynników korygujących:			
		górną	1,18	
		dolną	0,81	
		Δ ceny	657,31	
Cechy różniące	Waga	Argument cechy w %		Argument cechy w zł
Lokalizacja ogólna	25%	0,30	0,20	164,33
Lokalizacja szczegółowa	25%	0,30	0,20	164,33
Intensywność zabudowy	25%	0,30	0,20	164,33
Powierzchnia nieruchomości	20%	0,24	0,18	131,46
Ograniczenia	5%	0,06	0,04	32,87
Porównanie nieruchomości (ocen	100%	1,18	0,81	657,31
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0,00 zł	82,16 zł	0,00 zł
Cecha 2	Lokalizacja szczegółowa	-41,08 zł	41,08 zł	0,00 zł
Cecha 3	Intensywność zabudowy	82,16 zł	82,16 zł	0,00 zł
Cecha 4	Powierzchnia nieruchomości	-65,73 zł	65,73 zł	-65,73 zł
Cecha 5	Ograniczenia	-32,87 zł	-32,87 zł	-32,87 zł
Suma poprawek wyrażona kwotowo		-57,51	238,27	-98,60
Cena transakcyjna w zł/m ² poprawiona		1 816,75	2 206,76	1 973,08
Średnia wartość jednostkowa prawa uw skorygowana o sumę :				1 998,87
Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość zapisaną w GD1G/00047844/2 wynosi:				6 866 106,03 zł
Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomość zapisaną w GD1G/00047844/2 po zaokrągleniu wynosi:				6 866 000,00 zł

słownie: sześć milionów osiemset sześćdziesiąt sześć tysięcy 00/100

- 6.10. Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, obejmująca prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr 256/1 i 236/2 oraz prawo własności budynku na tym gruncie posadowionym, według stanu na dzień wizji lokalnej

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, obejmująca prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr 256/1 i 236/2 oraz prawo własności budynku na tym gruncie posadowionym, według stanu na dzień wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania zostanie oszacowana w oparciu o algorytm:

$$W_N = (W_{Np} - W_G) \times Z + W_G$$

W_N - wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej;

W_{Np} - wartość rynkowa nieruchomości, po zakończeniu inwestycji, łącznie z wartością gruntu;

W_G - wartość rynkowa gruntu;

Z - procent zaawansowania robót budowlano-montażowych.

Przyjęte dane:

W_{Np} - 63. 500.000,00 zł

W_G - 6.866.000,00 zł

Z - 83%

Stąd:

$$W_N = (63\,500\,000,0\text{ zł} - 6\,866\,000,0\text{ zł}) \times 83,0\% + 6\,866\,000\text{ zł} = 53\,872\,220,0\text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu

53 872 000 zł

słownie: pięćdziesiąt trzy miliony osiemset siedemdziesiąt dwa tysiące 00/100 złotych

7. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

1. Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu po zakończeniu inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu stanowiącego HOTEL ALMOND oraz obecnego poziomu cen określa się na kwotę:

63.500.000,00 zł

słownie: sześćdziesiąt trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100

Piotr Cwiartkiewicz

Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

2. Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, stanowiącej działki nr 256/2 i 256/1, obręb 099 oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, według stanu z daty dokonanych oględzin nieruchomości oraz obecnego poziomu cen określa się na kwotę:

53. 870.000,00 zł

słownie: pięćdziesiąt trzy miliony osiemset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych

2. Podane powyżej wartości są wartościami rynkowymi, tj. najbardziej prawdopodobnymi cenami możliwymi do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu.
3. Określone powyżej wartości rynkowe zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w szczególności nie zawierają podatku od towarów i usług VAT.

8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie zgodnie z celem wyceny, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy powstał przy założeniach:
 - brak jest ukrytych wad wynikających ze stanu infrastruktury technicznej. Nie przeprowadzono specjalistycznych testów ani odkrywek,
 - brak zanieczyszczeń terenu. Nie przeprowadzono badań geotechnicznych ani specjalistycznych testów,
 - wycena opiera się na Inspekcji oraz Informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę. Zakłada się, że nie ukryto przed Wyceniającym niczego, co mogłoby mieć wpływ na wartość Nieruchomości.
 - nie dokonano pomiarów działki ani budynków. Wycena opiera się na danych i założeniach przedstawionych przez Zleceniodawcę oraz na danych figurujących w wypisach z ewidencji gruntów oraz Informacjach z Księgi Wieczystej.
 - niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków i budowli. Ocena stanu technicznego obiektów została przeprowadzona jedynie pod kątem wpływu na wartość Nieruchomości. Nie wykonano badań i ekspertyz budowlanych.

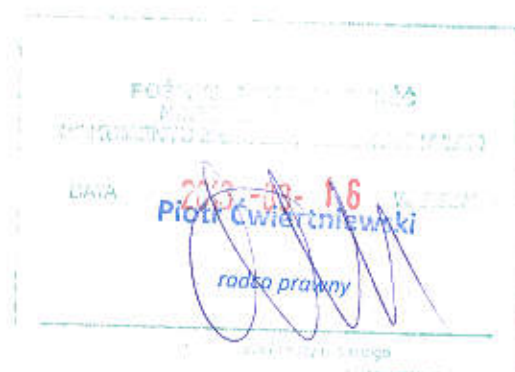
- rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas inspekcji ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
- W przypadku windykacji należności wystąpi konieczność wymuszonej sprzedaży w ograniczonym czasie.
- Ryzyko kredytodawcy będzie zależało od dwóch wartości:
 - wskaźnika płynności **Wu**, określającego czas jaki będzie potrzebny do przeprowadzenia procesu windykacji,
 - wskaźnika wartości **Wk**, określającego stosunek kwoty odzyskanej do przyjętego zabezpieczenia.
- Ocena ryzyka należy do kredytodawcy.
- Niniejszy operat sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Andrzeja Jakubowskiego (nr uprawnień 454) i mgr Danutę Imioła.

Poznań, dnia 03.09.2015r.



9. ZAŁĄCZNIKI

1. Lokalizacja ogólna nieruchomości.
2. Opinia o obszarach ryzyka.
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Odpis KW GD1G/00047844/2.
5. Dokumentacja fotograficzna



**Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

LOKALIZACJA OGÓLNA NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości w terenie



**OPINIA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIANIĄ
NIERUCHOMOŚCIĄ**
**sporządzona zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym
nr 3 „Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności”**

Dotyczy: prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości gruntowej, położonej w Gdańsku przy ulicy Toruńskiej, po zakończeniu inwestycji.

W ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest jako:

- województwo - pomorskie,
- powiat - m. Gdańsk,
- jednostka ewidencyjna - M. Gdańsk (226101_1),
- obręb 099,
- dz. nr 256/2, 256/1 o łącznej powierzchni 3.435,0m²
- Kw nr GD1G/00047844/2;

Wszystkie w/w działki stanowią spójny kompleks nieruchomości – teren inwestycyjny spójny gospodarczo i uzupełniający się funkcyjnie. Obecnie teren posesji jest w trakcie zabudowy kompleksem hotelowym – Hotelem Almond.

Dla nieruchomości została wydana decyzja pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978 z dnia 09.12.2011r.

W dniu 10.08.2013r Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę, zmieniający decyzję o pozwolenie na budowę WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978 z dnia 09.12.2011r dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w poziomie parteru, w zakresie funkcji oraz robót budowlanych dla budynku hotelowego z usługami w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, dz. geod. nr 256/1, 256/2 obręb 99.

W dniu 20.11.2014r Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzję nr WUAiOZ-I.6740.2321-11.2014.4-LW.233228 z dnia 20.11.2014r. zmieniającą decyzję nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW. 123978 z dnia 09.12.2011 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę obejmującą przebudowę istniejącego budynku administracyjno — biurowego, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w poziomie parteru, garażem podziemnym, z instalacjami: wodociagową, elektryczną, centralnego ogrzewania, sanitarną i deszczową - w granicach działek nr 256/1 i 256/2 obr. 99 położonych w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 oraz urządzenia drogowe i zjazd z pasa drogowego ulicy Toruńskiej (z działek drogowych nr 255/1 i 256/2 obr. 99), zmienioną decyzją nr WUAiOZ- 1.6740.2321-3.2013.2014.4-DB.311455 z dnia 24.01.2014r. zatwierdzającą projekt zamienny dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego budynku, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania

radca prawny

notariusz

na hotel z garażem podziemnym wraz z instalacjami: wodociagową wodociagową przeciwpożarową elektryczną teleinformatyczną strukturalną centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, gazową kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji i klimatyzacji - w granicach działek nr: 256/1 i 256/2 obr. 99 położonych przy ul. Toruńskiej 12 w Gdańsku oraz decyzją nr WUAiOZ-I.6740.232I- 7.2013.2014.4-LW.I 13705 z dnia 30.07.2014 r. w zakresie rozwiązań funkcjonalnych wewnątrz realizowanego budynku, zabezpieczeń p.-poż. oraz kompozycji elewacji.

Obecnie powstał projekt budowlany projekt budowlany BUDYNEK HOTELOWY, zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.872-6.2011.4-LW.123978, ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego budynku mieszkalnego na hotel oraz zamienny do pozwolenia na budowę nr WUAiOZ-I.6740.232I-7.2013.2014.4-LW.113705.

Ryzyko rynku – zgodnie z przytoczoną analizą rynku dokonaną pod kątem segmentu nieruchomości podobnych dla przedmiotowej lokalizacji w mieście Gdańsku nie przewiduje się znaczących zmian związanych ze zmianą podaży. Szczegółowa analiza danych Głównego Urzędu Statystycznego wykazuje, iż mimo wzrostu podaży, popyt na usługi noclegowe w hotelach **** i ***** nadal rośnie. Obłożenie w hotelach **** w woj. pomorskim, pomimo najwyższych w kraju cen za świadczenie usług noclegowych, jest dużo wyższe niż średnia krajowa dla wszystkich hoteli czy nawet hoteli ****. Taki stan rzeczy nie jest chwilowym i obrazuje stałą tendencję na rynku hotelarskim.

Przeprowadzona analiza wykazała również, że choć rynek hotelarski Trójmiasta należy do rynku stricte biznesowego, na tym obszarze nie zanotowano dużych amplitud obłożenia miejsc hotelowych w okresie weekendowym, a okres wakacyjny jest dla tego obszaru znacznie dłuższy niż dla pozostałej części kraju. Ceny za świadczone usługi hotelarskie w m. Gdańsku niezmiennie należą do najwyższych w kraju.

Ryzyko płynności – prognoza, co do przyszłego poziomu cen, daje możliwość zbycia/wynajmu nieruchomości, na rynku. Nieruchomość posadowiona jest w dobrej lokalizacji, w pobliżu centrum miasta, zabytków oraz centrów komunikacyjnych miasta.

Stan prawny nieruchomości - uregulowany – jako właściciel gruntu widnieje Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym jest DEKPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Pinczynie.

Uregulowany stan prawny nieruchomości i dysponowanie nieruchomości przez jednego/dwóch właścicieli nie powoduje blokady działań decyzyjnych w zakresie zbycia i funkcjonowania nieruchomości.

Ryzyko związane z daną nieruchomością – położenie, rodzaj nieruchomości, daje możliwość zbycia nieruchomości, na rynku. Nie przewiduje się zmian

*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

związanych z przeznaczeniem terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości.

1. Obszary zwiększające ryzyko związane z wycenianą nieruchomością:

- położenie poza terenem „ścisłego centrum”;
- budynek hotelu posadowiony jest na gruncie oddanym do dnia 05-12-2030r. w użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste gruntu wiąże się z dodatkowymi dla Inwestora opłatami za użytkowanie oraz z ewentualnym ryzykiem braku prolongowania użytkowania wieczystego;
- brak marki hotelu;
- funkcjonowanie poza siecią hotelową;
- konieczność przetrwania „okresu początkowego” związanego z wprowadzeniem hotelu na rynek;
- powierzchnia budynków hotelowych oraz chęć skategoryzowania obiektu jako hotelu **** wymaga od inwestora dużych nakładów i środków inwestycyjnych;
- ograniczenia związane z zapleczem rekreacyjnym (brak kortów, boisk itp) i gastronomicznym;
- niewielka powierzchnia działek, nie dająca możliwości rozwoju;
- ograniczona ilość miejsc postojowych;

2. Obszary ograniczające ryzyko związane z wycenianą nieruchomością:

- istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dobra lokalizacja nieruchomości, bliskość terenów rekreacyjnych Motławy;
- wysoki stopień obłożenia w m. Gdańsku,
- brak sezonowości, wysoki stopień obłożenia w okresie weekendów;
- duży popyt na usługi hotelowe w segmencie rynku czterogwiazdkowego;
- rozpoczęcie działalności przypada na początek I kwartału 2016r.
- duży popyt na usługi konferencyjne, rozwój sektora BPO;
- duża ilość miejsc konferencyjnych znajdująca się w kilku odrębnych salach daje dużą swobodę w organizacji kilku imprez na raz. Istnienie sal konferencyjnych daje alternatywną możliwość wykorzystania miejsc w salach konferencyjnych np. na potrzeby organizacji imprez gastronomicznych, bez konieczności blokowania dostępu do gastronomii dla gości hotelowych;
- duża powierzchnia sali gastronomicznej, jej dwupoziomowy charakter daje możliwość jej szybkiej modyfikacji i odrębnej aranżacji pozwalającej obsłużyć dużą konferencję jak i dwie różne imprezy okolicznościowe na raz;
- korzystne usytuowanie względem drogi dojazdowej co wpływa na dobrą ekspozycję hotelu;

- dogodne połączenie komunikacyjne;
- ciekawa architektura i nowoczesna aranżacja wnętrz, zastosowanie nowinek technologicznych.

Uzyskane wartości w operacie szacunkowym, na tle przeprowadzonej analizy rynku, a także biorąc pod uwagę lokalizację ogólną jak i szczegółową oraz inne cech nieruchomości, należy uznać za uzasadnione.

Rzeczoznawca zgodnie z analizą rynku nie przewiduje zmian zwiększających ryzyko związane z wycenianymi nieruchomościami na rynku lokalnym w przyszłości.

Ryzyko to może się zwiększyć w obszarach związanych z budową i zarządzaniem obiektem hotelowym.

Poznań, dnia 03.09.2015 r.



*Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Załącznik nr 3

N kancelaryjny: WDG.8.M21.5-0210/12

Strona 1 z 1

Województwo: pomorskie
Powiat: m.Gdańsk
Jednostka ewidencyjna: 65.Gdańsk [220101_1]
Obręb ewidencyjny: 099 [p. 0000]

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW + WYRYS Z MAPY

sporządzono dnia: 15.05.2012 13:17:45

Nr jednocyfrowy rejestrowy: 0.140 KW GD1G/00047544/2

Owaby: 2

Udział Forma udziału	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA REGION - NP
5/1 użytkownik wieczysty do dnia 2005-12-05	DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGION 220341582 NP 5822137980 siedziba: 83-251 Poczyn ul. Gajowa 31

Działki ewidencyjne: 2

Arkusze	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [m ²]	Liczba lub masa		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow. [m ²]	
5	258/1	ul. Toruńska	0.0146	d	0.0146	GD1G/00047544/2
dla: 220101_1.01/0 258/1						
5	258/2	ul. Toruńska 12	0.3289	Bp	0.3289	GD1G/00047544/2
dla: 220101_1.03/0 258/2						
Razem powierzchnie działek:			0.3435	ha		
Słownie:			trzy dziesiąt cztery jry trzydziści pięć setów hektarów			

DOKUMENT ELASTYCZNY
INFORMACYJNY

Oznaczenia Mas i Użytków
Bp - Zabudowane tereny niezabudowane U - Drogi



**Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*

radca prawny

Załącznik nr 4

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
(stan na 25.08.2015r.)



2013-03-16

PROJEKTOWY

"Wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość"

razem z planem







MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
RZECZPOSPOLITA POLSKA

Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych



Ogólne informacje dotyczące wybranej księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej

GD1G/00047844/2

Typ księgi wieczystej

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą

III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GDAŃSK

Data zapisania księgi wieczystej

2007-03-05

Data zamknięcia księgi wieczystej

Położenie

- GDAŃSK, TORUŃSKA
- GDAŃSK, TORUŃSKA
- GDAŃSK, TORUŃSKA, 12
- ...

Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony

- DEKPOL 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA
KOMANDYTOWO-AKCYJNA
- SKARB PAŃSTWA

Przeglądanie treści księgi wieczystej



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GD1G/00047844/2, STAN Z DNIA 2015-08-31 10:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD16

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości 1

Nr podstawy wpisu 1, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu 1, 3

Numer działki 256/1
Obręb ewidencyjny (numer) 99
Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GDAŃSK
Ulica TORUŃSKA
Sposób korzystania DROGA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00013703 / , 0,0146

Lp. 2.

Nr podstawy wpisu 1, 3

Numer działki 256/2
Obręb ewidencyjny (numer) 99
Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GDAŃSK
Ulica TORUŃSKA
Sposób korzystania TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00013703 / , 0,3289 HA

Obszar całej nieruchomości 0,3435 HA

Nr podstawy wpisu 1, 3

Budynki

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu 1, 3

Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GDAŃSK
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku TORUŃSKA 12; TORUŃSKA
Przeznaczenie budynku BUDYNEK BIUROWY O KUBATURZE 6826 M3
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) TAK

Lp. 2.

Nr podstawy wpisu 1, 3

Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GDAŃSK
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku TORUŃSKA 12; TORUŃSKA
Przeznaczenie budynku BUDYNEK WARSZTATOWY O KUBATURZE 989 M3
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) TAK

Lp. 3.

Nr podstawy wpisu 1, 3

Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GDAŃSK
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku TORUŃSKA 12; TORUŃSKA
Przeznaczenie budynku BUDYNEK GOSPODARCZY O KUBATURZE 524 M3
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) TAK

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1

Nr podstawy wpisu ---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 1
- ODPIS I MAPA
(podstawa oznaczenia)
DZ. KW./00000412/02/, 1992-01-20 00:00:00, 1992-02-25 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 3
- ODPIS I MAPA
(podstawa oznaczenia)
DZ. KW./00007210/98/, 1998-05-26 00:00:00, 1998-05-26 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Przebieg



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GD1G/00047644/2, STAN Z DNIA 2015-08-31 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania

2030-12-05

Nr podstawy

wpisu

2

Sposób korzystania

DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU ORAZ
BUDYNKI

Komentarz do migracji

Nr podstawy

wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym
dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

0

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy
wpisu

2

DECYZJA, G.VII-7222/27/91, 1991-12-10, URZĄD WOJEWÓDZKI, GDAŃSK
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)
DZ. KW./00000412/02/, 1992-01-20 00:00:00, 1992-02-25 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Pokaż zdj](#)

2013-08-16
Piotr Cwierthiewski
radca prawny

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GD1G/00047844/2, STAN Z DNIA 2015-08-31 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
Skarb Państwa (Nazwa)

Lp. 1. 1 1/1 ---
SKARB PAŃSTWA

Nr podstawy wpisu

Użytkownicy wieczysti

Napis

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Nr podstawy wpisu
4

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 3 1/1 ---

Nr podstawy wpisu
15

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)

DEKPOL 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, PINCZYŃ, 30255132100000

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

W ŁAMIE 5 UJAWNIONO: PRAWO WŁASNOŚCI WPISANE W KSIĘDZE WIECZYTEJ KW 13703 PO ODŁĄCZENIU Z TEJ KSIĘGI WPISANO DNIA 25 LUTEGO 1992 R.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

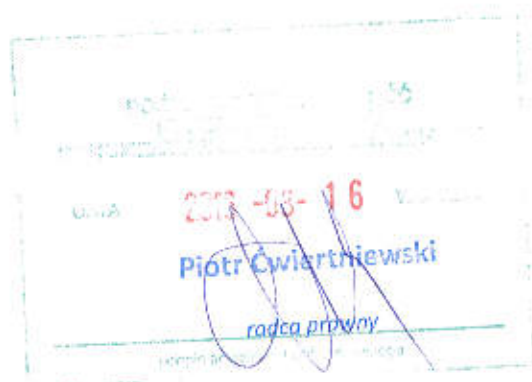
4

UMOWA SPRZEDAŻY, 2704/03, 2003-09-08, JERZY CISZEWSKI, GDAŃSK
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)
DZ. KW./00020393/03/, 2003-09-15 09:35:00, 2003-10-30 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

15

UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKU, 9043/2015, 2015-07-30, PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, STAROGARD GDAŃSKI; 419-422
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GD1G/00038550/15/001, 2015-07-31 12:35:00, 2015-08-20-13.50.54.221201, NIE, 419-422
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GD1G/00047844/2, STAN Z DNIA 2015-08-31 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE NIEOGRANICZONA W CZASIE, ODPLATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI POPRZEC POSADOWIENIE NA TEJŻE NIERUCHOMOŚCI INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ (WRAZ Z UKŁADAMI POMIAROWO-ROZLICZENIOWYMI), W TYM JEJ UTRZYMYWANIA ORAZ NA PRAWIE PRZECHODU I KORZYSTANIA PRZECZ GPEC SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (ORAZ OSOBY LEGITYMUJĄCE SIĘ UPOWAŻNIENIEM OD GPEC SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ) Z NIERUCHOMOŚCI CELEM WYKONANIA WSZELKICH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ, POSADOWIENIEM, UMIEJSCOWIENIEM, ZAINSTALOWANIEM, EKSPLOATACJĄ, UTRZYMANIEM, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ I DEMONTAŻEM INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ, JAK I USUWANIEM AWARII ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ		
Treść wpisu		GDANSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 19056743000000		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu
--	---	-------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 5670/2014, 2014-04-10, JOANNA MILLER, GDAŃSK; 384-385 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00016914/14/001, 2014-04-16 13:00:00, 2014-04-24-12.02.38.576141, NIE, 384-385 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GD1G/00047844/2, STAN Z DNIA 2015-08-31 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
				DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu 8, 9
Numer hipoteki (roszczenia)				8	
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta				6600000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW SZEŚCIESET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT		
Termin zapłaty			2017-03-31		
Inne informacje			HIPOTEKA ZABEZPIECZA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTOWEJ Z DNIA 2007-05-21 NR Z/168/2007. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE I WYNOŚI NA DZIEŃ PODPISANIA UMOWY 5,89% W STOSUNKU ROCZNYM.		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W SKÓRCZU ODDZIAŁ W ZBLEWIE, SKÓRCZ, 00049609900000		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.		GOSPODARCZY BANK WIELKOPOLSKI S.A. ODDZIAŁ W GDYNI, POZNAŃ, 00484824700000		
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu 8, 9
Numer hipoteki (roszczenia)				9	
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta				3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT		
Termin zapłaty			2017-03-31		
Inne informacje			HIPOTEKA ZABEZPIECZA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTOWEJ Z DNIA 2007-05-21 NR Z/168/2007.		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W SKÓRCZU ODDZIAŁ W ZBLEWIE, SKÓRCZ, 00049609900000		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.		GOSPODARCZY BANK WIELKOPOLSKI S.A. ODDZIAŁ W GDYNI, POZNAŃ, 00484824700000		
Lp. 3.					Nr podstawy wpisu 11
Numer hipoteki (roszczenia)				10	
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta				2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR Z/50/DZ/2011 Z DNIA 29-12-2011R.		
Pierwszeństwo	Lp. 1.		Z NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ RÓWNE PIERWSZEŃSTWO PRZYSŁUGUJE HIPOTECE WPISANEJ POD NUMEREM 11		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W SKÓRCZU ODDZIAŁ W ZBLEWIE, SKÓRCZ, 00049609900000		
Lp. 4.					Nr podstawy wpisu 11
Numer hipoteki (roszczenia)				11	
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta				1800000,00 (OSIEMNAŚCIE MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR Z/50/DZ/2011 Z DNIA 29-12-2011R.		
Pierwszeństwo	Lp. 1.		Z NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ RÓWNE PIERWSZEŃSTWO PRZYSŁUGUJE HIPOTECE WPISANEJ POD NUMEREM 10		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		SGB-BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W GDYNI, POZNAŃ, 00484824700000		

Komentarz do migracji

2015-08-16
Piotr Cwiklinski
radca prawny

Nr podstawy
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym
dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 7

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy
wpisu

- 8 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2007-05-23, BANK SPÓŁDZIELCZY W SKÓRCZU, GOSPODARCZY BANK WIELKOPOLSKI S.A. W POZNANIU; 299
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GD1G/00019950/07/001, 2007-05-22 09:56:25, 2007-06-12-10.53.12.059662, NIE, 276-277
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 9 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2007-07-20, GOSPODARCZY BANK WIELKOPOLSKI S.A. ODDZIAŁ W GDYNI, BANK SPÓŁDZIELCZY W SKÓRCZU ODDZIAŁ W ZBLEWIE.; 313
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GD1G/00029950/07/001, 2007-07-26 13:00:00, 2007-09-03-11.35.27.882781, NIE, 306-309
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 11 **OŚWIADCZENIE**, 2011-12-29, BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W SKÓRCZU, SGB-BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU ODDZIAŁ W GDYNI; 355
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GD1G/00000021/12/001, 2012-01-02 09:25:38, 2012-01-27-13.36.34.844962, NIE, 352-353
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Dokumenty





legal & tax,

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO NOTY INFORMACYJNEJ DEKPOL S.A.

WYCIĄG Z UMOWY
ZLECENIA ADMINISTROWANIA HITOPEKĄ
ZAWARTEJ W DNIU 01 PAŹDZIERNIKA 2015 R.
POMIĘDZY
BSWW TRUST SP. Z O.O.
A
DEKPOL S.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Opt' followed by a large, stylized flourish.

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA HIPOTEKĄ

zawarta w dniu 01 października 2015 r. w Warszawie pomiędzy:

- (A) spółką pod firmą **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. ks. I. J. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy) złotych, reprezentowaną przez:

Piotra Ćwierniewskiego – pełnomocnika

zwaną dalej „**Administratorem**”,

a

- (B) spółką pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości, reprezentowaną przez:

Krzysztofa Łukowskiego - Wiceprezesa Zarządu

Rafała Dietricha - Członka Zarządu

zwaną dalej „**Zleceniodawcą**” lub „**Emitentem**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z nich z osobna „**Stroną**”.

§ 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

- 1.1 Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, przez wymienione niżej i użyte pojęcia (pisane wielką literą) Strony rozumieją:
- 1.1.1 „**Dekpol 1**” oznacza spółkę pod firmą Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000480537, REGON: 302551321, NIP: 7831704500;
 - 1.1.2 „**Hipoteka**” oznacza hipotekę umowną do sumy 52.500.000,00 (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy) złotych, która zostanie ustanowiona Oświadczeniem przez Właściciela na Przedmiocie Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności;
 - 1.1.3 „**Obligacje**” ma znaczenie nadane temu pojęciu w pkt. 2.1.1 Umowy;
 - 1.1.4 „**Obligatariusze**” oznacza właścicieli lub współwłaścicieli przynajmniej jednej Obligacji;
 - 1.1.5 „**Oświadczenie**” oznacza oświadczenie Właściciela, które ma być złożone w trybie art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu Hipoteki na Przedmiocie Hipoteki.



legal & tax,

- 1.1.6 „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, objętej księgą wieczystą GD1G/00047844/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującą działki ewidencyjne numer 256/1 i 256/2, o łącznym obszarze 0,3435 ha, będącą w użytkowaniu wieczystym Dekpol 1 do dnia 05 grudnia 2030 r., na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy hotelu Almond, przy czym dnia 29 września 2015 r. Dekpol 1 sprzedał Przedmiot Hipoteki na rzecz Właściciela, który nabędzie Nieruchomość z chwilą wpisu Właściciela jako użytkownika wieczystego w powołanej wyżej księdze wieczystej;
- 1.1.7 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015r., poz. 330);
- 1.1.8 „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę;
- 1.1.9 „**Wierzytelności**” oznacza przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, roszczenia pieniężne (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności roszczenia (wierzytelności) z tytułu wykupu Obligacji oraz z tytułu zapłaty odsetek od Obligacji;
- 1.1.10 „**Właściciel**” oznacza spółkę działającą pod firmą Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000323139, REGON: 220746692, NIP: 5922204475.
- 1.2 Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym.
- 1.3 W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

§ 2. OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 2.1 Emitent oświadcza, iż:
 - 2.1.1 zamierza dokonać emisji do 350.000 (trzystu pięćdziesięciu) zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D o wartości nominalnej 100,00 (stu) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 35.000.000,00 (trzydziestu pięciu milionów) złotych (dalej „**Obligacje**”);
 - 2.1.2 Obligacje mają być zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie Hipoteki na Przedmiocie Hipoteki.

§ 3. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 3.1 Emitent ustanawia Administratora administratorem hipoteki dla Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz zleca Administratorowi, za wynagrodzeniem opisanym w § 5, wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki.
- 3.2 Umowa określa zakres obowiązków Administratora jako administratora hipoteki, zasady wykonywania obowiązków przez Administratora jako administratora hipoteki oraz zasady wynagradzania Administratora jako administratora hipoteki.
- 3.3 Emitent dostarczy Administratorowi wypis aktu notarialnego dokumentującego Oświadczenie, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia Oświadczenia, przy czym wypisy tego aktu będą mogły być wydawane Administratorowi bez ograniczeń.



§ 4. PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

- 4.1 Administrator jako administrator hipoteki jest uprawniony do:
 - 4.1.1 wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego,
 - 4.1.2 wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy; w szczególności Administrator jako administrator hipoteki jest uprawniony do złożenia odpowiednich wniosków do właściwego sądu wieczystoksięgowego, prowadzącego księgę wieczyste dla Przedmiotu Hipoteki.
- 4.2 Administrator oświadcza, że nie spełnia żadnej z przesłanek uniemożliwiających mu bycie administratorem hipoteki, wskazanych w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
- 4.3 Administrator jako administrator hipoteki w przypadku uzyskania zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, dokona odpowiedniego rozliczenia pomiędzy Obligatariuszy kwot uzyskanych z tego zaspokojenia. Podział kwoty pochodzącej z opisanego w zdaniu poprzedzającym zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności.
- 4.4 W przypadku, gdy kwoty uzyskane przez Administratora jako administratora hipoteki z zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki:
 - 4.4.1 na dzień ich uzyskania będą wyższe od sumy Wierzytelności, lub
 - 4.4.2 zostaną uzyskane przed terminem wymagalności Wierzytelności,Administrator zobowiązany jest niezwłocznie przekazać Właścicielowi nadwyżkę, a kwoty niewymagalne może zatrzymać jako kaucję zabezpieczającą do czasu zaspokojenia niewymagalnych Wierzytelności, przy czym na żądanie Emitenta zaspokojenie zabezpieczonych kaucją Wierzytelności nastąpi w pierwszej kolejności z kaucji. Wszelkie odsetki i pożytki od takiej kaucji będą należne Właścicielowi i będą mu wydawane w pierwszym dniu każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
- 4.5 Wszelkie kwoty przekazywane Właścicielowi przez Administratora jako administratora hipoteki zostaną pomniejszone o przyznane Administratorowi koszty postępowania, o wymagalne odsetki oraz o należne Administratorowi wynagrodzenie, o którym mowa w § 5.
- 4.6 Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora jako administratora hipoteki do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 4.7 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta w określonym terminie informacji, dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta o takiej potrzebie dokonanej przed Administratorem z odpowiednim wyprzedzeniem), to Administrator nie ponosi odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie funkcji Administratora.
- 4.8 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi jako administratorowi hipoteki wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 4.9 Administrator jako administrator hipoteki jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki, w przypadku, gdy do Przedmiotu Hipoteki zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.



legal & tax,

- 4.10 Z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.11, Administrator jako administrator hipoteki jest zobowiązany skierować egzekucję do Przedmiotu Hipoteki jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności, a jednocześnie Administrator uprawniony jest egzekwować Wierzytelność z Przedmiotu Hipoteki na podstawie tytułu egzekucyjnego, o którym mowa w ust. 4.11 poniżej.
- 4.11 Emitent zobowiązuje się, że Właściciel złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora z Przedmiotu Hipoteki w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kpc i doręczy Administratorowi wypis stosownego aktu notarialnego w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia Oświadczenia, przy czym wypisy tego aktu będą mogły być wydawane Administratorowi bez ograniczeń.
- 4.12 Postanowienia ust. 4.10 wyżej nie wyłączają uprawnienia Administratora jako administratora hipoteki do egzekwowania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki na podstawie innych tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora wobec Emitenta, w szczególności, gdy zostanie on ustanowiony przez Obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki na podstawie posiadanych przez Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki.

§ 5. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA JAKO ADMINISTRATORA HIPOTEKI

(...)

§ 6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 6.1 Odpowiedzialność Administratora wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) otrzymanego przez Administratora na podstawie niniejszej Umowy.
- 6.2 Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Umowy.
- 6.3 Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

§ 7. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 7.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia wykreślenia Hipoteki.
- 7.2 Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1 Administrator - z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia - w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta istotnych zobowiązań wynikających z Umowy (nie później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od takiego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Emitenta);
- 7.2.2 Emitent - z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową;
- 7.2.3 Emitent – ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności.
- 7.3 Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym dojścia do skutku emisji Obligacji.
- 7.4 W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań przewidzianych w § 5 wyżej, Administrator niezwłocznie powiadomi o tym Obligatariuszy. W takim przypadku Administrator może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym administratorem



legal & tax,

hipoteki dla Hipoteki. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty otrzymania takiego wezwania:

- 7.4.1 zawrze z osobą trzecią (lub osobami trzecimi) umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem hipoteki dla Hipoteki,
- 7.4.2 osoba trzecia (lub osoby trzecie), z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie 7.4.1 powyżej, zawrze z Administratorem umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z Hipoteki,
- 7.4.3 osoba trzecia (lub osoby trzecie), o której mowa w pkt. 7.4.1 wyżej, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej – odnośnie do Przedmiotu Hipoteki.

§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 8.1 Wszelkie zmiany treści Umowy, jak i jej rozwiązanie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 8.2 W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), w szczególności przepisy art. 734-751 tej ustawy, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) oraz Ustawy o Obligacjach.
- 8.3 Ewentualne spory wynikające z Umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 8.4 Emitent wyraża zgodę na wskazanie jego firmy wraz z podaniem zakresu zlecenia w materiałach oraz ofertach Administratora lub kancelarii Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.
- 8.5 Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i jednym dla sądu wieczystoksięgowego.





legal & tax,

Podpisy

W imieniu Administratora:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Ćwiertniewski - pełnomocnik

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 7 – DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW ZASTOSOWANYCH W NOCIE INFORMACYJNEJ

1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ks. Ignacego Skorupki 5, 00-546 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309;
2. „**Almond**” oznacza spółkę pod firmą Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000323139, REGON: 220746692, NIP: 5922204475;
3. „**ASO BondSpot**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot w ramach rynku Catalyst;
4. „**ASO GPW**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst;
5. „**BondSpot**” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000022931;
6. „**Catalyst**” oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
7. „**Członek ASO**” oznacza podmiot dopuszczony do działania na ASO BondSpot.
8. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100,00 (sto) złotych;
9. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
10. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane z Depozycie;
11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności
14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w ust. 15.2 Warunków Emisji;
15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w pkt 15.1 Warunków Emisji;
16. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
17. „**Grupa, Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz Podmioty z Grypy Emitenta;
18. „**GPW**” oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców

- Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
19. „**Hipoteka K1a**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000 oraz na rzecz spółki Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000 Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), hipotekę umowną zwykłą do sumy 6.600.000,00 (sześciu milionów sześciuset tysięcy) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, przy czym wpis hipoteki nie został zaktualizowany w zakresie zmiany firmy przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. na SGB-Bank S.A. oraz w zakresie aneksowania umowy kredytowej;
20. „**Hipoteka K1b**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000 oraz na rzecz spółki Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000 Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), hipotekę umowną kaucyjną do sumy 3.000.000,00 (trzech milionów tysięcy) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, przy czym wpis hipoteki nie został zaktualizowany w zakresie zmiany firmy przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. na SGB-Bank S.A. oraz w zakresie aneksowania umowy kredytowej;
21. „**Hipoteka K2a**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Banku Spółdzielczego w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie, REGON 00049609900000, hipotekę umowną do sumy 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.;
22. „**Hipoteka K2b**” oznacza ustanowioną na Nieruchomości na rzecz spółki SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, REGON 00484824700000, hipotekę umowną do sumy 18.000.000,00 (osiemnastu milionów) złotych, na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.;
23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
24. „**Kredyt 1**” oznacza kredyt udzielony Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie oraz spółkę Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z siedzibą w Poznaniu (obecnie SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu), Oddział w Gdyni, na podstawie umowy kredytowej z dnia 21 maja 2007 r. nr Z/168/2007, zmienionej aneksem z dnia 29 grudnia 2011 r. z którego wynikające wierzytelności banków wobec Emitenta zostały zabezpieczone Hipoteką K1a i Hipoteką K1b;
25. „**Kredyt 2**” oznacza kredyt udzielony Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu z siedzibą w Skórczu, Oddział w Zblewie oraz spółkę SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu, Oddział w Gdyni, na podstawie umowy kredytu nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r., z którego wynikające wierzytelności banków wobec Emitenta zostały zabezpieczone Hipoteką K2a i Hipoteką K2b;
26. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
27. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
28. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
29. „**Nieruchomość**” oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, objętej księgą wieczystą

- GD1G/00047844/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującą działki ewidencyjne numer 256/1 i 256/2, o łącznym obszarze 0,3435 ha;
30. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
31. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 19 niniejszych Warunków Emisji;
32. „**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów PSR (a w przypadku rozpoczęcia stosowania przez Emitenta MSR i MSSF, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF), w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”;
33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określonych w ust. 16.5 Warunków Emisji;
34. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta (także za pośrednictwem Oferującego) propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust 1 Ustawy o Obligacjach;
35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
37. „**Regulacje KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW;
38. „**Regulamin ASO BondSpot**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
39. „**Regulamin ASO GPW**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW;
40. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
41. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238);
42. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538 ze zm.);
43. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. nr 184, poz. 1539 ze zm.)

