



NOTA INFORMACYJNA

dla Obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 1.975.000 zł
wyemitowanych przez spółkę Invista S.A.
z siedzibą w Warszawie (00-669), ul. Emilii Plater 14/14-18

Niniejsza Nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do 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 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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Oświadczenie Emitenta

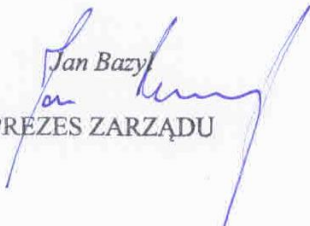
Nazwa (firma):	Invista Spółka Akcyjna
Nazwa (skrótowa):	Invista S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Emilii Plater 14/14-18, 00 669 Warszawa
Telefon:	+48 22 127 54 22
Poczta elektroniczna:	invista@invista.com.pl
Strona internetowa:	http://www.invista.com.pl
Numer KRS:	0000290233
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS
REGON:	016448159
NIP:	526-24-83-290

Za informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez następujące osoby:

Jan Bazyl – Prezes Zarządu

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej nodcie informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominęto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.


PREZES ZARZĄDU

W związku z par. 18 ust. 18 punkt 1. Regulaminu ASO GPW Emitent nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

Spis treści

Oświadczenie Emitenta	2
1. Czynniki ryzyka związane z emitentem i dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej	4
1A. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony	14
2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych papierów wartościowych	15
3. Wielkość emisji	15
4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia	15
4a. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	15
5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych	16
5.1. Warunki wykupu	16
5.2. Warunki wypłaty oprocentowania	19
6. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	20
7. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	21
8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinalizowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	22
9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	22
10. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot	22
11. Informacje dotyczące emisji obligacji zamiennych na akcje	76
12. Informacje o emisji obligacji z prawem pierwszeństwa	76
ZAŁĄCZNIKI	76
1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta	76
2. Ujednolicony aktualny tekst statutu lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmiany statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd	76
3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną	76
4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych	76
5. Definicje i objaśnienia skrótów	76

1. Czynniki ryzyka związane z emitentem i dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej

Nabywca instrumentów dłużnych objętych niniejszą notą informacyjną musi liczyć się z szeregiem czynników ryzyka, które wpływając niekorzystnie na sytuację majątkową Emitenta mogą skutkować niedotrzymaniem warunków emisji, a w konsekwencji niezrealizowaniem przez inwestora założonych celów inwestycyjnych. W rozdziale tym uwzględniono jedynie najistotniejsze zdaniem Emitenta czynniki, które należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Oznacza to, że poniższe kategorie nie mają charakteru zamkniętego, aczkolwiek nienazwane tu rodzaje ryzyka są mało istotne z punktu widzenia prawdopodobieństwa ich wystąpienia.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym i działalnością emitenta

1.1.1. Ryzyko makroekonomiczne

Sytuacja finansowa Grupy Emitenta jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej w Polsce i na świecie oraz sytuacji na rynkach finansowych, stanowiących obszar działalności Emitenta i jego spółki zależnej. Na wyniki finansowe generowane przez Grupę Emitenta mają wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, stopa bezrobocia, polityka fiskalna państwa oraz działania podejmowane przez Radę Ministrów, Narodowy Bank Polski czy Radę Polityki Pieniężnej. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Grupy Emitenta.

1.1.2. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Do czynników tych zaliczyć można: politykę rządu; decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągane przez Grupę. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd

Spółki na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

1.1.3. Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Ryzyko niestabilnego otoczenia prawnego wynika przede wszystkim z faktu, iż ustawodawca dokonuje częstych nowelizacji, a dokonywane interpretacje prawne nie są spójne i jednolite. Wskazać także należy, że nie są wyjątkami sytuacje, w których obowiązujące przepisy prawa są ze sobą sprzeczne, co powoduje brak jasności w zakresie ich stosowania. Częste zmiany przepisów oraz równoległe funkcjonowanie różnych interpretacji przepisów prawa może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej przez Grupę. Ponadto należy podkreślić, iż w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, w dalszym ciągu trwa proces dostosowania prawa polskiego do prawa unijnego, z którym wiąże się konieczność gruntownej zmiany wielu polskich ustaw oraz wprowadzenia nowych. Każdorazowa zmiana przepisów może bezpośrednio lub pośrednio wywierać skutki dla spółek Grupy.

1.1.4. Ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego

Z punktu widzenia polskich przedsiębiorców istotnym zagrożeniem są zmiany przepisów podatkowych oraz częste rozbieżności w ich interpretacji. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe mają charakter niejednolity, wobec czego nie można bagatelizować ryzyka rozstrzygnięcia kwestii podatkowych przez organy podatkowe odmiennie niż przez spółki Grupy. W związku z takim stanem rzeczy istnieje poważne ryzyko nałożenia na spółki z Grupy znacznych zobowiązań podatkowych. Opisywane ryzyko jest potęgowane przez konieczność dostosowania polskiego prawa podatkowego do przepisów prawa wspólnotowego. Mając na uwadze specyfikę polskiego prawa podatkowego oraz dodatkowo konieczność jego harmonizacji z prawem wspólnotowym ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego wzrasta. Opisana powyżej sytuacja może wywierać negatywny wpływ na działalność Grupy oraz jej sytuację finansową.

1.1.5. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Grupa Kapitałowa Emitenta prowadzi działalność o charakterze inwestycyjnym oraz doradczym. Prowadzona działalność Emitenta zbliżona jest do modelu funkcjonowania funduszu inwestycyjnego, a ściślej do formy funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji (opportunity fund). Posiada portfel inwestycji, w skład którego wchodzi akcje, wierzytelności i nieruchomości. Emitent specjalizuje się w obszarze roszczeń pobierutowskich i akcji rynku pierwotnego. Nie ma pewności, że w przyszłości na rynku nie pojawią się nowe, bardziej konkurencyjne podmioty świadczące podobne do spółek Grupy usługi. Ponadto istnieje ryzyko wzrostu konkurencji poprzez umocnienie pozycji podmiotów obecnie funkcjonujących na rynku usług doradztwa. Wzrost konkurencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy. Ryzyko konkurencji na rynku, na którym działa INVISTA DM jest częściowo ograniczone z uwagi na istnienie dużych barier związanych ze spełnieniem wymogów formalnych oraz kapitałowych. W zakresie doradztwa finansowego konkurencją są również firmy konsultingowe i doradcze nieposiadające licencji maklerskiej.

1.1.6. Ryzyko pogorszenia koniunktury w sektorze usług finansowych

Rozwój sektora usług finansowych oraz wzrost aktywów zarządzanych przez Grupę Kapitałową Emitenta w dużej mierze zależy od koniunktury gospodarczej, przekładającej się na zachowanie rynków finansowych. Trudności, jakie towarzyszą precyzyjnej i pewnej ocenie kształtowania się koniunktury w przyszłości nie gwarantują utrzymania na wysokim poziomie rozwoju usług sektora finansowego w przyszłości. Powrót dekonunktury na rynkach finansowych, porównywalnej do tej z drugiej połowy 2007r., mógłby się przełożyć negatywnie na rozwój tego sektora, wpływając istotnie na wyniki finansowe osiągane przez Emitenta. Ponadto postępująca globalizacja powoduje silniejsze powiązania pomiędzy gospodarkami niż w przeszłości, co skutkuje szybkim przejściem zawirowań z jednej gospodarki na inne. Dobra koniunktura gospodarcza jest czynnikiem wspomagającym rozwój Emitenta, natomiast zła koniunktura może doprowadzić do zmniejszenia dynamiki rozwoju Emitenta.

1.1.7. Ryzyko związane z konsolidacją rynku firm konsultingowych działających w obszarze rynków kapitałowych

Obecnie obserwuje się tendencje do umacniania pozycji rynkowej największych firm konsultingowych działających w obszarach rynku kapitałowego. Odbywa się to poprzez zwiększenie obszaru zaangażowania w zakresie doradztwa oraz wchłaniania mniejszych firm. Istnieje ryzyko, że największe podmioty nadal będą umacniać swoją pozycję na rynku, co w przyszłości, w przypadku braku odpowiednich działań ze strony Emitenta, może zmniejszyć konkurencyjność i pozycję rynkową Grupy Kapitałowej Emitenta.

1.1.8. Ryzyko związane ze zmianą strategii działania

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi miały miejsce znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu oraz w składzie organów Emitenta. Zmiana właścicieli wiązała się z reorganizacją Grupy Kapitałowej Emitenta i racjonalizacją kosztów, a także z zaproponowaniem przez Zarząd nowej strategii działania, obejmującej zmianę modelu funkcjonowania Grupy Kapitałowej Emitenta z doradztwa w zakresie zarządzania ryzykiem kursowym na holding inwestycyjny, w którym podmiotem dominującym jest Emitent. Emitent prowadzi działalność w obszarze nieruchomości, zarządzania portfelem akcji, udziałów oraz wierzytelności, natomiast dotychczasową działalność operacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta związaną z posiadaniem licencji maklerskiej prowadzi spółka INVISTA Dom Maklerski S.A. Istnieje ryzyko, że nowy model funkcjonowania Grupy o działalność zbliżonej do funduszu inwestycyjnego, a w szczególności do funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji opportunity fund nie przyniesie zamierzonych efektów (w tym ekonomicznych), a podjęte działania nie doprowadzą do osiągnięcia dodatniej rentowności operacyjnej. Czynnikiem częściowo ograniczającym niniejsze ryzyko jest wiedza i doświadczenie członków Zarządu Emitenta.

1.1.9. Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta

Działalność Emitenta w formie podmiotu inwestycyjnego typu Venture Capital/Private Equity wiąże się z podwyższonym ryzykiem inwestycyjnym. Emitent będzie ograniczać to ryzyko poprzez wnikliwą analizę biznesplanów przedsiębiorstw, w których zamierza dokonać inwestycji, a także poprzez zapraszanie do współpracy kapitałowej inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Partnerzy finansowi będą dobierani pod kątem ich możliwości zaangażowania w przedsięwzięcie uwzględniając wniesienie przez nich kapitału, doświadczenie

i kontakty biznesowe mogące pomóc w rozwoju firmy. Decyzje inwestycyjne Emitenta podejmowane są w oparciu o analizy dokonywane przez pracowników posiadających doświadczenie z zakresu rynków finansowych, co dodatkowo ogranicza wystąpienie tego ryzyka. Ponadto Emitent nie ogranicza swojej działalności na rynku kapitałowym jedynie do inwestycji na rynku niepublicznym. Posiadane środki finansowe inwestowane są również na rynku regulowanym. Ogranicza to ryzyko małej płynności posiadanego portfela inwestycyjnego, w przypadku gdyby jego skład oparty był wyłącznie na udziałach i akcjach podmiotów z rynku niepublicznego.

1.1.10. Ryzyko związane z transakcją nabycia nieruchomości w Dąbrowie, Gmina Łomianki

Emitent w dniu 13 stycznia 2012r. nabył prawa do współwłasności nieruchomości położonej na działce ewidencyjnej nr 271 w województwie mazowieckim i stał się właścicielem 1730/1948 części ww. nieruchomości. Działka o powierzchni 4,8940 ha położona jest w miejscowości Dąbrowa przy ul. Zielonej na terenie gminy Łomianki. Nabycie ww. nieruchomości sfinansowane zostało z wpływów z emisji obligacji niezabezpieczonych serii A. W dniu 17 stycznia 2012 r. nastąpiła emisja 1.500 obligacji niezabezpieczonych na okaziciela serii A, o cenie emisyjnej 10.000 zł każda, o łącznej wartości 15.000.000 zł. Jako cel emisji obligacji serii A wskazane było sfinansowanie nabycia 1730/1948 udziału w nieruchomości gruntowej o obszarze 4,8940ha, niezabudowanej położonej na działce ewidencyjnej nr 271 z obrębem 0002 Dąbrowa w Łomiankach przy ulicy Zielonej gmina Łomianki, z terminem płatności przypadającym do dnia 20 stycznia 2012 r.. Obligacje nabyły osoby fizyczne będące właścicielami ww. nieruchomości. Opłacenie obligacji nastąpiło w drodze potrącenia umownego przysługującej im należności od INVISTA S.A. z tytułu zbycia wskazanej powyżej nieruchomości. Jednocześnie część z obligatariuszy zadeklarowała chęć nabycia akcji w spółce INVISTA S.A. w ramach trwającej emisji prywatnej akcji serii I. W dniu 17 stycznia 2012r. INVISTA S.A. została poinformowana o zbyciu przez część obligatariuszy obligacji na rzecz innych osób fizycznych, które również zadeklarowały chęć uczestnictwa w emisji akcji serii I. W tym samym dniu Zarząd INVISTA S.A. korzystając z przysługującego mu prawa do wcześniejszego wykupu zaproponował wcześniejszy wykup obligacji oferując jednocześnie obligatariuszom objęcie akcji serii I. Opłacenie akcji serii I na podstawie art. 14 § 4 zd. II Kodeksu spółek handlowych nastąpiło w drodze umownego potrącenia wierzytelności przysługującej im z tytułu wykupu obligacji. Akcje serii I stanowią 81 % kapitału zakładowego Emitenta. Komisja Nadzoru Finansowego w postępowaniu administracyjnym w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego Emitenta zwróciła Emitentowi uwagę, iż ww. operacje, które doprowadziły do pokrycia ponad 81 % kapitału zakładowego Emitenta udziałem w przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone zostały bez dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości przez niezależnego biegłego sądowego. Ponadto Komisja zwróciła uwagę na fakt, że przedmiotowa transakcja została przeprowadzona w okresie, za który nie sporządzono, a tym samym nie zbadano skonsolidowanych sprawozdań finansowych. W opinii Komisji okoliczności te powinny być wzięte pod uwagę przez inwestorów jako potencjalne czynniki ryzyka związane z przedmiotową transakcją.

1.1.11. Ryzyko związane z płynnością portfela inwestycyjnego

Aktywa, które znajdują się w portfelu inwestycyjnym Emitenta mogą mieć ograniczoną zbywalność ze względu na brak płynności na rynku wtórnym. W związku z tym przez okres od

dnia wejścia kapitałowego Emitenta (transakcji zakupu aktywów, udziałów lub akcji) do dnia zbycia płynność posiadanych przez Emitenta aktywów finansowych będzie ograniczona. Taka sytuacja przyczyni się do pojawienia się ryzyka braku możliwości natychmiastowego zbycia posiadanych nieruchomości, wierzytelności oraz udziałów lub akcji.

1.1.12. Ryzyko związane z koniunkturą na rynku giełdowym

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta jest ściśle związana z koniunkturą na rynkach kapitałowych, w tym szczególnie na rynku giełdowym. Sytuacja na rynku kapitałowym podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu (hossy) oraz faz spadku (bessy). Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny przyszłych spółek portfelowych Emitenta oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Emitenta. Ze względu na coraz silniejsze globalne powiązania pomiędzy gospodarkami na sytuację na krajowym rynku kapitałowym wpływają również warunki makroekonomiczne występujące w innych krajach.

1.1.13. Ryzyko związane z przewidywaną częściową zmiennością wyniku finansowego

W związku ze zmianą strategii Emitenta na przychody Emitenta i spółki zależnej składają się obecnie wynagrodzenia z tytułu umów na usługi doradcze oraz inne usługi, których część składową stanowią wynagrodzenia wypłacane na zasadzie stałego ryczałtu i części zmiennej „success fee”. Otrzymanie części wynagrodzenia wypłacanego na zasadzie „success fee” uzależnione jest od jakości wykonanej usługi, ale również od czynników niezależnych od Emitenta, związanych np. z sytuacją rynkową. Występuje więc ryzyko nieuzyskania tej części spodziewanych przychodów pomimo poniesienia kosztów związanych z wykonaniem usługi, które muszą być pokryte wyłącznie z części stałej wynagrodzenia. Wyżej opisane ryzyko będzie ograniczone poprzez prowadzenie zróżnicowanej pod względem usługowym działalności doradczej, pozyskanie klientów obsługiwanych na zasadzie stałych umów na usługi doradcze oraz planowane uzależnienie części wynagrodzenia pracowników Emitenta i spółki zależnej od premii za sukces czy zwiększenia przychodów Emitenta.

1.1.14. Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Emitent prowadzi również działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu gospodarczego mogą być obarczone wadami prawnymi, np. roszczenia reptrywizacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości itp. Podczas transakcji nabycia nieruchomości może dojść do zatajenia wad prawnych przez sprzedającego. Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji zakupu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w ostateczności prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Emitent dąży do minimalizacji ryzyka wad prawnych poprzez rzetelną analizę stanu prawnego każdej nieruchomości, będącej przedmiotem inwestycji Emitenta oraz współpracuje z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami

1.1.15. Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości

Transakcje na rynku nieruchomości wiążą się z koniecznością zawarcia umowy kupna/sprzedaży umożliwiającej skuteczne i płynne przejście własności nieruchomości. Popęłnienie błędu w zawartej umowie lub niedopełnienie wymogów formalnych może

skutkować, w skrajnym przypadku nieważnością umowy. Emitent w celu minimalizacji ryzyka transakcji dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy prawnej zawieranych umów kupna/sprzedaży. Ponadto Emitent współpracuje i nadal będzie kontynuował współpracę z wyspecjalizowanymi renomowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami. Dodatkowo działalność Grupy Kapitałowej Emitenta jest ściśle związana z koniunkturą na rynku nieruchomości. Sytuacja na rynku nieruchomości podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu oraz faz spadku zarówno w stosunku do liczby transakcji, jak i cen transakcyjnych. Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny posiadanych nieruchomości, portfela praw i roszczeń do nieruchomości Emitenta oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Emitenta.

1.1.16. Ryzyko związane długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń

Postępowanie dotyczące realizacji praw i roszczeń do nieruchomości objętych tzw. dekretem Bieruta cechuje się długotrwałością i niepewnością co do ostatecznego rezultatu. Przedłużające się działania organów administracji wiążą się z potrzebą zwiększonych nakładów na daną inwestycję, a w związku z tym mogą skutkować spadkiem rentowności. Emitent nie ma możliwości przewidzenia w jakim okresie czasu dane postępowanie zostanie zakończone, gdyż dotychczasowe działania organów administracji nie są konsekwentne i spójne. Ponadto Emitenta nie ma znaczącego wpływu na przyspieszenie tego procesu. Aktywność Emitenta jest w tym wypadku ograniczona jedynie do bieżącego monitorowania trwającego postępowania. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent zamierza nabywać roszczenia do atrakcyjnie położonych nieruchomości – przede wszystkim w centrum Warszawy, gdyż przy dużym ryzyku związanym z procedurami administracyjnymi zapewniają one osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu.

1.1.17. Ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości

Uregulowania prawne mają istotny wpływ na czas realizacji inwestycji, analizę prawną nieruchomości, a w konsekwencji na ocenę efektywności planowanej inwestycji. Zmiany regulacji prawnych, takich jak ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) mogą spowodować wydłużenie wielu czynności na etapie planowania i realizacji danego przedsięwzięcia, jak również mogą mieć wpływ na spadek cen nieruchomości. Wskazany rodzaj ryzyka jest niezależny od Emitenta. Emitent w celu minimalizacji ryzyka, prowadzi stały monitoring przepisów prawnych oraz dostosowuje zasady postępowania związanego z inwestycjami w nieruchomości do zmian zachodzących w polskim i europejskim prawie.

1.1.18. Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości jest jednym z elementów kształtujących wartość inwestycji i stanowi jeden z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z inwestycji. Błędna ocena lokalizacji inwestycji z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż po planowanej przez Emitenta cenie. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Emitent nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży. Emitent w celu minimalizacji ryzyka dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy oceny lokalizacji nieruchomości.

1.1.19. Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Nieruchomości wymagają określenia ich wartości rynkowej zarówno przed transakcją zakupu, jak i przed transakcją sprzedaży. Istnieje ryzyko nienależytej wyceny, która może doprowadzić do zakupu nieruchomości po cenie wyższej niż jej wartość rynkowa lub do sprzedaży po cenie niższej niż wartość rynkowa, co może negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z inwestycji. W celu zmniejszenia ryzyka błędnej wyceny Emitent będzie współpracował z doświadczonymi firmami, które oferują kompleksowe usługi w zakresie wyceny nieruchomości.

1.1.20. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Jednym z obszarów działalności Emitenta jest inwestowanie w grunty. Przed dokonaniem zakupu gruntu na własny rachunek Emitent przeprowadza szczegółową analizę prawną oraz techniczną nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, iż w trakcie procesu inwestycyjnego Emitent natrafi na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie inwestycji lub wzrost kosztów przygotowania gruntu pod inwestycję, np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu czy znaleziska archeologiczne. Ww. czynniki mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu inwestycyjnego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie i terminie. Brak realizacji projektów inwestycyjnych, bądź konieczność ich dostosowania lub zmiany może negatywnie wpłynąć na wyniki oraz sytuację finansową Emitenta. W celu ograniczenia ryzyka Emitent dopełni wszelkich starań, aby proces analizy prawnej oraz technicznej przeprowadzany był w sposób rzetelny, przy zachowaniu najwyższych standardów.

1.1.21. Ryzyko związane z utratą pracowników zajmujących stanowiska kierownicze

Osoby zarządzające działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta posiadają wiedzę i doświadczenie w zakresie pozyskiwania i oceny projektów inwestycyjnych. Utrata pracowników zajmujących stanowiska kierownicze może wpłynąć w niekorzystny sposób na działalność prowadzoną przez Grupę, zarówno w zakresie realizacji strategii inwestycyjnych, współpracy ze spółkami portfelowymi oraz uzyskiwanych wyników finansowych.

1.1.22. Ryzyko związane z ograniczoną ilością projektów inwestycyjnych spełniających wymagania Spółki

Wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta są uzależnione od zdolności Zarządu i pracowników do nawiązania współpracy z podmiotami, które charakteryzują się wysokim potencjałem wzrostu oraz dają duże prawdopodobieństwo na osiągnięcie atrakcyjnych stóp zwrotu. Mimo wykorzystania szerokich kontaktów rynkowych Grupy, istnieje ryzyko, że nie będzie on w stanie umieścić w portfelu wystarczającej liczby spółek spełniających opisywane kryteria. Istnieje również ryzyko, że pozyskanie nowych projektów będzie obciążone wyższymi, niż zakładane, kosztami. Wymienione trudności mogą mieć pośrednie lub bezpośrednie przełożenie na pogorszenie wyników finansowych Grupy.

1.1.23. Ryzyko niepozyskania nowych klientów

Od drugiej połowy 2009 r., w związku ze stagnacją na rynku usług finansowych w Polsce, liczba klientów Grupy ulegała zmniejszeniu, co przekładało się na przejściowe ograniczenie zakresu świadczonych usług. Zgodnie ze strategią rozwoju Emitent prowadzi działalność o charakterze inwestycyjnym oraz doradczym, w formie zbliżoną do funduszy private equity oraz funduszy

specjalnych sytuacji (opportunity fund) oraz zarządza portfelem akcji. W celu pozyskania nowych klientów Grupa zamierza skoncentrować się w obszarze rynku regulowanego GPW oraz podjąć działania mające na celu pozycjonowanie marki INVISTA. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zbudować stabilnego portfela klientów, co może przełożyć się na pogorszenie sytuacji finansowej Grupy.

1.1.24. Ryzyko związane z uzależnieniem INVISTA Dom Maklerski S.A. od zezwolenia na działalność maklerską

Emitent posiada 90,01% akcji w podmiocie zależnym INVISTA Dom Maklerski S.A. Warunkiem prowadzenia działalności maklerskiej jest posiadanie stosownego zezwolenia. INVISTA DM działa w oparciu o wydane 3 lipca 2007r., przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenie (DFL/4020/27/18/07/1/72/1/2007) na prowadzenie działalności maklerskiej. Utrata zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej miałaby negatywne skutki dla Grupy Emitenta. Utrata zezwolenia może nastąpić w drodze decyzji KNF, na skutek stwierdzenia istotnych uchybień, zgodnie z postanowieniami art.167 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Należy także zauważyć, że aktualnie na wycenę akcji Emitenta i jego postrzeganie przez inwestorów wpływa także kondycja operacyjno-finansowa domu maklerskiego. W dniu 30 kwietnia 2014 roku pomiędzy Emitentem, jako sprzedającym, a Aforti Holding SA, jako Kupującym, została zawarta warunkowa umowa sprzedaży 6.945.000 akcji Invista DM stanowiących 90,01% udziału w kapitale zakładowym tej spółki Invista Dom Maklerski SA i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Invista Dom Maklerski SA za cenę wynoszącą 2,27 mln zł (Umowa). Warunek zawieszający Umowy, dotyczy uzyskania pozytywnego stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) zezwalającego kupującemu na nabycie wszystkich akcji Invista DM posiadanych przez Emitenta, tj. niedoręczenia przez KNF w terminie przewidzianym w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi decyzji w przedmiocie sprzeciwu albo uzyskania ostatecznej decyzji KNF o stwierdzeniu braku podstaw do zgłoszenia sprzeciwu. Zgodnie z postanowieniami umowa miała wygasnąć jeżeli warunek zawieszający nie zostanie spełniony w terminie dwóch miesięcy i siedmiu dni od dnia podpisania Umowy. O zawarciu opisanej powyżej umowy Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 29/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 roku. W dniu 30 maja 2014 roku Emitent zawarł z Aforti Holding SA aneks do warunkowej umowy sprzedaży akcji Invista DM, na mocy którego przedłużeniu na okres trzech lat od dnia zawarcia Umowy uległ termin na realizację warunku zawieszającego. Pozostałe warunki Umowy nie uległy zmianie. O zawarciu aneksu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 43/2014 z dnia 30 maja 2014 roku. Jednocześnie niezależnie od opisanych powyżej dokonanych oraz potencjalnych zmian właścicielskich, do momentu spełnienia się warunku dotyczącego sprzedaży pozostałych należących do Invista SA akcji, Invista DM zamierza kontynuować działalność doradcą w zakresie usług świadczonych dotychczas. W przypadku dojścia transakcji do skutku powyższe ryzyko przestanie być aktualne.

1. 2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

1.2.1. Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami

Zgodnie z § 11 ust. 1 Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

- a. na wniosek Emitenta
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

Dodatkowo, zgodnie z § 78, ust. 3, Ustawy o Obrocie, Organizator ASO, na żądanie KNF może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc - w przypadku gdy obrót instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Jednocześnie, zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary pieniężnej lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki emitentów instrumentów finansowych, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podst. § 17c, ust. 2 Regulaminu ASO – Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w ASO.

1.2.2. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu

Na podstawie § 12, ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator ASO, wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa,
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- d. 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 ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo, zgodnie z § 12, ust. 1, Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- c. 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,
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta
- e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator ASO może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Dodatkowo, zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary pieniężnej lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki emitentów instrumentów finansowych, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podst. § 17c, ust. 2 Regulaminu ASO – Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Organizator ASO jest także uprawniony do wykluczenia z obrotu instrumentów finansowych Emitenta, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Regulaminie ASO, a w szczególności:

- a. obowiązku sporządzenia i przekazania kopii dokumentów oraz do udzielania pisemnych wyjaśnień w zakresie dotyczącym jego instrumentów finansowych, jak również dotyczącym działalności emitenta, jego organów lub ich członków,
- b. obowiązku dokonania i publikacji analizy sytuacji finansowej i gospodarczej emitenta oraz jej perspektyw na przyszłość – na żądanie Organizatora ASO, a także dokumentu zawierającego wyniki dokonanej analizy oraz opinię co do możliwości podjęcia lub kontynuowania przez emitenta działalności operacyjnej oraz perspektyw jej prowadzenia w przyszłości,
- c. obowiązku przekazywania Organizatorowi ASO informacji bieżących i okresowych,
- d. obowiązku nieudostępniania informacji bieżących i okresowych przed ich opublikowaniem.

Ponadto, zgodnie z § 78, ust. 4, Ustawy o Obrocie, Organizator ASO, na żądanie KNF wyklucza z obrotu instrumenty finansowe Emitenta - w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

1.2.3. Ryzyko związane z brakiem płynności

W związku z wprowadzeniem i notowaniem Obligacji w ASO na Catalyst, istnieje ryzyko ograniczonej płynności obligacji, w związku z brakiem zleceń kupna/sprzedaży, utrudniające dokonania zbycia obligacji w pożądanym przez Inwestora czasie i po satysfakcjonującej go cenie. Istnieje również ryzyko poniesienia ewentualnych strat, wynikających ze sprzedaży Obligacji Emitenta po cenie niższej niż cena ich nabycia.

1.2.4. Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanym przez KNF

KNF może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie i Ustawy o obrocie. W przypadkach określonych obowiązującymi przepisami, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 (jednego miliona) złotych. W przypadku nieprzekazania przez Emitenta zawiadomienia do KNF o wprowadzeniu Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w terminie 14 dni od tego wprowadzenia na podstawie art. 96 ust. 13 w związku z art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie, KNF może nałożyć na Emitenta karę w wysokości 100.000 (sto tysięcy) złotych.

1.2.5. Ryzyko związane z karami finansowymi nakładanym przez Organizatora ASO

Jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V pt. „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie” Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, §17-17b, zgodnie z § 17 c ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- a. upomnieć emitenta (§ 17c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO),
- b. nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł (§ 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO).

1.2.6. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski system prawa podatkowego podlega częstym zmianom. Zmiany te dotyczą m.in. zmiany stawek podatku, czy np. wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych, co może mieć niekorzystny wpływ na zwrot kapitału zainwestowanego w Obligacje przez Obligatariuszy.

1.2.7. Ryzyko związane z możliwością niewywiązywania się z zobowiązań Emitenta wobec Obligatariuszy

Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej, Emitent nie będzie w stanie wypłacić Obligatariuszom należnej kwoty odsetek od Obligacji oraz z tytułu wykupu Obligacji. W sytuacji, gdy Emitent nie spłaca w terminie swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy, Obligatariusz ma możliwość skorzystania z opcji żądania Przedterminowego Wykupu, o którym mowa w pkt. 8., ppkt. 8.5. Warunków emisji. Do chwili sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent zawsze terminowo regulował swoje zobowiązania z Obligacji wszystkich wcześniej wyemitowanych serii.

1.2.8. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu, na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy, do 150 % wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji na nieruchomości gruntowej, tj. wpisem hipotecznym o wartości 3 mln zł (słownie: trzy miliony złotych). Wartość nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę na kwotę 17.144.200,00 zł (wycena sporządzona na dzień 3 marca 2015 r.). Istnieje jednak ryzyko, że wartość za którą będzie możliwa sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w przypadku niewykupienia Obligacji przez Emitenta będzie niższa od wyceny rzeczoznawcy a co za tym idzie, niewystarczająca do pokrycia wszystkich zobowiązań z Obligacji.

W związku z zabezpieczeniem obligacji serii B oraz C wartość nieruchomości została oszacowana zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 12 kwietnia 2012 roku na kwotę 26.931.300 zł.

1.2.9. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Emitenta

Emitentowi przysługuje prawo do przedterminowego wykupu (Przedterminowy wykup Obligacji) całości lub części Obligacji po 12 miesiącach od Dnia Emisji, tj. od dnia 25 czerwca 2016 roku. W przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji wcześniejszego wykupu, Obligatariuszom zostanie wypłacona wartość nominalna Obligacji w wysokości 1.000,00 zł za każdą Obligację powiększona o premię w wysokości 1% wartości nominalnej wykupowanych Obligacji, oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem). Obligatariusze utracą więc prawa do odsetek, które przysługiwałyby im, gdyby Obligacje zostały wykupione w pierwotnie ustalonym terminie.

1.2.10. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Obligatariusza

Każdemu Obligatariuszowi przysługuje prawo do Przedterminowego wykupu całości lub części posiadanych Obligacji w przypadku nastąpienia od Dnia Emisji do Dnia Wykupu któregośkolwiek z naruszeń opisanych w pkt. 8, ppkt. 8.5 Warunków Emisji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż w chwili zgłoszenia takiego żądania przez Obligatariusza, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy.

1A. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony

Cel emisji Obligacji nie został określony.

2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych papierów wartościowych

Wyemitowanymi instrumentami dłużnymi są Obligacje na okaziciela, o oprocentowaniu stałym. Obligacje są zdematerializowane, zabezpieczone, nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa, a ich zbywalność nie jest ograniczona.

3. Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji serii D, Emitent wyemitował 1.975 (słownie: tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt pięć) sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej 1.975.000 (słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna Obligacji wynosi 1.000,00 zł.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 1.000,00 zł.

4a. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

a. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje oferowane były w trybie oferty niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt. 3 Ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia Obligacji do maksymalnie 149 wybranych Inwestorów.

Dzień rozpoczęcia subskrypcji: 01.06.2015 r.

Dzień zakończenia subskrypcji: 24.06.2015 r.

b. Data przydziału instrumentów finansowych

Obligacje zostały przydzielone Obligatariuszom w dniu 25.06.2015 r.

c. Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcja obejmowała 4.000 (cztery tysiące) sztuk Obligacji.

d. Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

Emisja nie była podzielna na transze, a redukcja nie wystąpiła.

e. Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

W ramach subskrypcji zostało przydzielonych 1.975 (słownie: tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt pięć) sztuk Obligacji.

f. Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej równej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

g. Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Zapisy na Obligacje serii D objęte subskrypcją złożyło 26 inwestorów.

h. Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacje zostały przydzielone 26 inwestorom.

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

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną.

j. Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale na koszty:

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 61 400,00 zł, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty: 51 400,00 zł
- wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: nie dotyczy
- sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10 000,00 zł
- promocji oferty - wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta: 0,00 zł.

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

5.1. Warunki wykupu

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji tj. w dniu 19 grudnia 2017 r., pod warunkiem nieskorzystania z opcji Przedterminowego wykupu Obligacji, o której mowa w pkt. 8, pkt. 8.4 i 8.5 Warunków Emisji.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej, tj. 1.000,00 zł za jedną Obligację. Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy poprzedzający przed Dniem Wykupu. Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równa iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitentowi oraz Obligatariuszowi przysługuje także prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji. Szczegóły dotyczące warunków wcześniejszego wykupu opisane są w pkt. 8, ppkt. 8.4, 8.5 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty.

5.1.1. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitentowi przysługuje prawo do przedterminowego wykupu (Przedterminowy wykup Obligacji) całości lub części Obligacji nie wcześniej niż po 12 miesiącach od Dnia Emisji.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje GPW na wniosek Emitenta.

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Emitent dokona Przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wypłatę wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł za każdą Obligację powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej wykupowanych Obligacji, oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem).

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Przedterminowy wykup Obligacji skuteczny będzie jedynie w przypadku złożenia Zawiadomienia o Przedterminowym wykupie Obligacji wraz ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu oraz z podaniem takiego komunikatu do publicznej wiadomości, za pośrednictwem komunikatu EBI/ESPI, bądź przekazaniem go Obligatariuszom (listem poleconym) w terminie 14 dni przed planowanym dniem Przedterminowego Wykupu.

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu w ramach Przedterminowego wykupu Obligacji będzie 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wcześniejszego wykupu.

5.1.2. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

Każdemu Obligatariuszowi przysługuje prawo do Przedterminowego wykupu całości lub części posiadanych Obligacji w przypadku nastąpienia od Dnia Emisji do Dnia Wykupu któregośkolwiek z poniższych naruszeń (dalej „Przypadek Naruszenia”), a Emitent nie usunie tego zdarzenia w terminie zgodym z pkt. 5.1.3. :

a. Niewypłacalność

- Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba, że wniosek złożony przez wierzyciela zostanie złożony w złej wierze, lub jeżeli wniosek zostanie

oddalony, zwrócony lub odrzucony przez właściwy sąd w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.

- Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia finansowego.

b. Naruszenie zobowiązań związanych z Obligacjami

Emitent nie wykona w terminie jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z Obligacji, w szczególności wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta, lub wykona je nienależycie i nie naprawi takiego naruszenia w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu pisemnego wezwania Obligatariusza do naprawienia takiego naruszenia.

c. Egzekucja

Jeżeli na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji na łączną kwotę przekraczającą 1.000.000,00 zł (słownie: milion złotych).

d. Zabezpieczenie

Brak prawomocnego wpisu hipoteki na pierwszym miejscu – do księgi wieczystej na nieruchomości opisanej w pkt. 10 Warunków Emisji, w terminie do dnia 31 marca 2016r. na rzecz Administratora Hipoteki reprezentującego wszystkich Obligatariuszy, stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.

e. Umowa z Administratorem Hipoteki

Umowa Administrowania Hipoteki:

- Okaże się nieważna lub bezskuteczna lub w ciągu 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od wystąpienia naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa.
- Zostanie rozwiązana i w ciągu 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy.
- Zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

f. Niezgoda zobowiązań w prawem

Okaże się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem.

g. Zaprzestanie prowadzenia działalności lub zmiana przedmiotu działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub właściwy organ Emitenta podejmie uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta.

h. Kwestionowanie Warunków Emisji Obligacji

Emitent bez uzasadnienia zakwestionuje treść zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

i. Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych

Niewywiązanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, sprawozdań półrocznych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego lub sprawozdań kwartalnych w terminie 45 dni od zakończenia kwartału roku obrotowego.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w ppkt. 5.1.2 lit. a-i, oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji, w trybie przewidzianym w ppkt. 5.1.3. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.

5.1.3. Uprawnienia w przypadku naruszenia, okres naprawczy

W przypadku nastąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w ppkt. 5.1.3. lit. a-i, Obligatariusz jest uprawniony do wezwania na piśmie Emitenta do usunięcia Przypadku Naruszenia, wyznaczając Emitentowi termin nie krótszy niż 30 (trzydzieści) Dni Roboczych na usunięcie zdarzenia.

W przypadku nieusunięcia przez Emitenta tego zdarzenia w wyznaczonym terminie, Obligatariusz uprawniony jest do dostarczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia („Zawiadomienie o Wymagalności”), że świadczenia z Obligacji przez niego posiadanych stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi, a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji.

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego po dniu wyznaczonym przez Obligatariusza na usunięcie zdarzenia.

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, w przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności, zgodnie z powyższymi warunkami, dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Emitent dokona Przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wypłatę wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł za każdą Obligację oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem).

Powyższe zapisy nie zwalniają Obligatariusza ze składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

5.2. Warunki wypłaty oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi 9,00 % w skali roku.

Odsetki będą naliczane począwszy od dnia 20 czerwca 2015 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem). Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone według wzoru:

$O = FV \times r \times n / 365$, gdzie:

- O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji (kupon),
- FV – wartość nominalna jednej Obligacji,
- r – oprocentowanie Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- n – liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza, z zastrzeżeniem, że pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Okresy Odsetkowe zostają ustalone w następujących terminach:

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Dzień płatności odsetek
I	2015-06-20	2015-09-19	92	2015-09-11	2015-09-19
II	2015-09-20	2015-12-19	91	2015-12-11	2015-12-19
III	2015-12-20	2016-03-19	91	2016-03-11	2016-03-19
IV	2016-03-20	2016-06-19	92	2016-06-10	2016-06-19
V	2016-06-20	2016-09-19	92	2016-09-09	2016-09-19
VI	2016-09-20	2016-12-19	91	2016-12-09	2016-12-19
VII	2016-12-20	2017-03-19	90	2017-03-10	2017-03-19
VIII	2017-03-20	2017-06-19	92	2017-06-08	2017-06-19
IX	2017-06-20	2017-09-19	92	2017-09-11	2017-09-19
X	2017-09-20	2017-12-19	91	2017-12-11	2017-12-19

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

Z zastrzeżeniem odpowiednich regulacji KDPW, Dniem Ustalenia Prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy poprzedzający przed Dniem Płatności Odsetek.

W przypadku opóźnienia w wypłacie świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.

6. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje emitowane były jako niezabezpieczone, jednak w związku z dojściem emisji do skutku, Emitent ustanowił zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu, na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy, do 150 % wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, województwo mazowieckie, obejmującej działki: nr 271/1, 271/3, wpisem hipotecznym o wartości 3 mln zł (słownie: trzy miliony złotych).

Nieruchomość jest własnością Emitenta.

Szczegóły dotyczące wysokości i formy zabezpieczenia Obligacji opisane zostały w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do niniejszej Noty.

Prawo własności Emitenta do nieruchomości ujawnione jest w Księdze Wieczystej nr WA4M/00001288/4, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, Emitent, przed ustanowieniem zabezpieczenia, zawarł umowę z Administratorem Hipoteki. Administrator Hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administratorem Hipoteki jest Kancelaria Prawna Noriet – Zagajewska i Wspólnicy S.K.A.

Wartość nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę na kwotę 17.144.200,00 zł (wycena sporządzona na dzień 3 marca 2015 r.)

Dodatkowo, w Dniu Emisji Obligacji, Emitent złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego z tytułu wymagalnych zobowiązań dotyczących zapłaty odsetek i wykupu Obligacji Serii D, do maksymalnej wartości wynoszącej 150 % wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, które zostały przydzielone przez Emitenta.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 10 lipca 2015 r. dokonał wpisu, w księdze wieczystej, zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji serii D do kwoty 3.000.000 zł.

Emitent zwraca uwagę, iż na Nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia emisji obligacji serii D, ustanowione zostało również zabezpieczenie w formie hipoteki na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji serii C Spółki do kwoty 1.500.000 zł. (jeden milion pięćset tysięcy) na prawie własności nieruchomości gruntowej.

7. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Na dzień 31 marca 2015 r. wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Spółki wynosiła łącznie **18 476 063,85**, zgodnie z poniższą tabelą:

	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [ZŁ]	18 476 063,85
I.	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	10 894 424,15
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 962 696,95
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
3	Pozostałe rezerwy	5 931 727,20
II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	103 803,97
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	103 803,97
III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	7 477 835,73
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	7 477 835,73
3	Fundusze specjalne	0,00

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, oprócz Obligacji objętych niniejszą Notą, Emitent posiada następujące zobowiązania w postaci obligacji:

- Obligacje serii C, zwykłe, na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej 900.000,00 zł, data wykupu: 21.12.2015 r.

Do czasu całkowitego wykupu Obligacji, Emitent zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym w opinii Emitenta, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Należy przy tym pamiętać, że w celu realizacji kolejnych inwestycji Spółka może zaciągać dodatkowe zobowiązania finansowe w celu pozyskania środków na pokrycie nakładów związanych z ich realizacją. 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.

8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinalizowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – cel emisji nie został określony.

9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy - z Obligacjami nie są związane świadczenia niepieniężne.

10. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot

OPERAT SZACUNKOWY

*określający wartość godziwą odpowiadającą wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej,
położonej w miejscowości Dąbrowa,
przy ul. Zielonej, w gminie Łomianki
stanowiącej działkę nr ew. 271/1, 271/3*



Autor opracowania:

Renata Dobosz - Krasowska



Warszawa, 03.03.2015 r.

Renata Dobosz-Krasowska

Spis treści

1. Informacje ogólne
 - 1.1 Przedmiot i cel wyceny
 - 1.1.1 Przedmiot wyceny
 - 1.1.2 Cel wyceny
 - 1.2 Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe do wyceny
 - 1.3 Metodyka wyceny
 - 1.4 Określenie dat istotnych dla wyceny
 - 1.5 Wizja lokalna
2. Lokalizacja, położenie nieruchomości
3. Dane o nieruchomości gruntowej
 - 3.1 Informacje ogólne
 - 3.2 Stan prawny nieruchomości
 - 3.3 Kształt, sytuacja wysokościowa, przyłącza
 - 3.4 Cechy wpływające na wartość nieruchomości
 - 3.4.1 Ciężary i ograniczenia
 - 3.4.2 Zanieczyszczenia gruntu
 - 3.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
 - 4.1 Analiza rynku
 - 4.2 Powierzchnia nieruchomości gruntowej
 - 4.3 Ustalenie wartości rynkowej gruntu
5. Określona wartość rynkowa nieruchomości
6. Uwagi końcowe, klauzule

Załączniki:

1. Zdjęcia obiektu
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Badanie KW
5. Decyzja o warunkach zabudowy



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Dąbrowa, ul. Zielona gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni działka nr ew. 271/1, 281/3 o pow. 43453 m ² KW nr WA4M/0001288/4
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa
Opis nieruchomości:	Działki niezabudowane
Cel wyceny:	Ustalenie wartości godziwej na potrzeby zabezpieczenia obligacji Invista SA
Właściciel nieruchomości:	INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA
Metoda wyceny:	Wyceny dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej
Data określenia wartości rynkowej:	03.03.2015 r.
Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej:	17 144 200,-- PLN
Autor opracowania:	Renata Dobosz - Krasowska uprawnienia nr 3367-MGPiB



Data sporządzenia operatu:	03.03.2015 r.
----------------------------	---------------

Renata Dobosz-Krasowska

1. INFORMACJE OGÓLNE

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie Właściciela nieruchomości.

1.1. PRZEDMIOT I CEL WYCENY

1.1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Dąbrowa, obręb 0002 przy ul. Zielonej, powiat warszawski – zachodni, oznaczona nr ew. 271/1, 271/3 o łącznej powierzchni 43 453 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/0001288/4.

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do ul. Zielonej, zgodnie z treścią działu I Sp KW nr WA4M/0001288/4.



Zródło: <http://www.lomianki.e-mapa.net/>

Dział I –Sp spis praw związanych z własnością

Rodzaj prawa: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

Treść prawa: KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262/9 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00001856/5, W CAŁEJ JEJ SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI, OZNACZONEJ LITERAMI A-B-C-D-A NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU.

KW powiązana: WA4M / 00001856 / 5

1.1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości godziwej nieruchomości gruntowej na potrzeby zabezpieczenia obligacji Invista SA.

1.2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE ORAZ MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO WYCENY

Podstawy prawne i normatywne wyceny

1. Zlecenie na wykonanie niniejszego operatu szacunkowego.
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.VIII. 1997r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1968, Nr 217, poz. 2124, z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 92, poz. 880.).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.IX. 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 21.IX.2004r. Nr 207, poz. 2109).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1991 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 roku w sprawie wykonania Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29/92 poz. 128 z późniejszymi zmianami).
7. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
8. Informacje dotyczące sprzedaży nieruchomości – dane pochodzące z własnej bazy danych autora opracowania, aktów notarialnych będących w dyspozycji Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ożarowie Mazowieckim informacji posiadanych przez agencje obrotu nieruchomościami.

W przypadku, gdy przedłożone do wyceny przez zleciennodawcę dokumenty nie dostarczają kompletnych informacji o nieruchomości, przyjęte zostały ogólne założenia wynikające ze specyfiki rynku lokalnego odpowiedniego dla opiniowanej nieruchomości.

1.3. METODYKA WYCENY

W znowelizowanej ustawie o rachunkowości przyjęto definicję wartości godziwej zasadniczo zgodną z MSR:

Wartość godziwa jest definiowana w różnych międzynarodowych standardach rachunkowości jako kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane w formie transakcji przeprowadzonej na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami (MSR 32.5).

Zgodnie z artykułem 28 znowelizowanej ustawy wartość godziwa to kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, nie powiązanymi ze sobą stronami.

Z definicji tych wynika, że aby mówić o wycenie w wartości godziwej konieczne jest, aby transakcja na podstawie, której określa się tą wartość spełniała następujące warunki:

- dokonywana była na warunkach rynkowych (w tym również transakcji hipotetycznej, jeśli nie następuje transakcja faktyczna),
- pomiędzy zainteresowanymi stronami - co oznacza, iż strony chcą dokonać tej transakcji, przy czym żadna ze stron nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- pomiędzy dobrze poinformowanymi stronami - co oznacza, iż obie strony transakcji posiadają wystarczającą wiedzę i informacje umożliwiające im pełną ocenę wartości przedmiotu transakcji,
- pomiędzy, niepowiązanymi ze sobą stronami, nie znajdującymi się w stosunku nadrzeczności i podporządkowania.

Wartości godziwa według znowelizowanej ustawy o rachunkowości ma zastosowanie przy wycenie aktywów i pasywów w następujących przypadkach:

1. aktualizacji wyceny środków trwałych,
2. określeniu ceny nabycia w przypadku wymiany aktywów,
3. rozliczeniu połączenia spółek metodą nabycia,
4. trwałej utracie wartości,
5. wycenie inwestycji
6. wycenie aktywów netto jednostek powiązanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1.4.2 WARTOŚĆ GODZIWA A WARTOŚĆ RYNKOWA

Z treści znowelizowanej ustawy wynika, że wszędzie tam gdzie nie można ustalić ceny rynkowej należy ustalić wartość godziwą, stąd przy wyjaśnianiu istoty wartości godziwej należy przywołać koncepcję ceny rynkowej.

Wartość rynkowa - to cena możliwa do uzyskania na aktywnym rynku. Można, zatem określić wartość rynkową danego składnika aktywów, jeśli jest on przedmiotem obrotu na aktywnym rynku, na którym:

- aktywa podlegające obrotowi mają charakter jednorodny,
- praktycznie w każdym momencie można znaleźć chętnego nabywcę i sprzedawcę,
- informacja o cenach transakcji jest dostępna publicznie.

Gdy brak takiego rynku należy stworzyć pewne hipotetyczne warunki rynkowe, które pozwolą ustalić hipotetyczną wartość rynkową, czyli wartość godziwą.

W teorii rynku efektywnego aktywnego racjonalny inwestor wyceni dany składnik aktywów w wartości odpowiadającej sumie zdyskontowanych, a więc bieżącej wartości spodziewanych przepływów pieniężnych (dopływu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) z jego użytkowania (utrzymywania) i sprzedaży (z chwilą likwidacji). Na rynku konkurencyjnym stopa zwrotu, zastosowana do zdyskontowania przepływów pieniężnych, będzie aktualną rynkową stopą zwrotu dla aktywów o podobnej strukturze czasowej i podobnym ryzyku. Można, zatem pokusić się o rozszerzenie koncepcji wyceny rynkowej również na aktywa nie będące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku.

Wartość godziwa składnika aktywów, dla których nie istnieje aktywny rynek, to będzie kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby być wymieniony pomiędzy dobrze poinformowanymi i zainteresowanymi stronami. Do ustalenia tej wartości przyjmuje się hipotetyczne warunki rynkowe, co oznacza, iż wartość danego składnika aktywów odzwierciedla spodziewaną stopę zwrotu dostępną na rynku dla aktywów o podobnym stopniu ryzyka.

Reasumując, gdy na dany przedmiot wyceny istnieje aktywny rynek, wartość godziwa równa się wartości rynkowej, gdy takiego rynku brak należy szukać ceny najbardziej zbliżonej do rynkowej i najlepiej odzwierciedlającej korzyści, jakie wiażą się z danym obiektem wyceny.

1.4.3 ISTOTA WARTOŚCI GODZIWEJ

Wartość godziwa jest w znacznym stopniu kategorią abstrakcyjną, idealną, ponieważ może wynikać z oszacowania transakcji hipotetycznych, jakie mogłyby być zawarte na warunkach rynkowych, nie zaś z transakcji dokonanych przez podmiot sporządzający sprawozdanie finansowe na dzień dokonywania wyceny. Szerokie zastosowanie wartości godziwej do wycen przewidziane przez standardy sprzyja wierniejszemu przedstawieniu sytuacji finansowej jednostek gospodarczych na dzień bilansowy w porównaniu do wycen dokonywanych w oparciu o koszt historyczny. Nie sposób jednak nie zauważyć, że wyceny wartości godziwej mogą być obciążone pewną dawką subiektywizmu, którego stopień będzie się różnił w zależności od zastosowanej metodologii. W największym stopniu atrybut wiarygodności posiadają wyceny dokonywane w oparciu o informacje z aktywnych rynków. Jeżeli informacje takie są niedostępne ze względu choćby na brak aktywnego rynku, konieczne jest korzystanie z nierynkowych metod szacowania wartości godziwej, na przykład dochodowych lub kosztowych.

Twórcy standardów, zdając sobie sprawę z ograniczeń przypisanych do szacunków wartości godziwej, uszeregowali metody wyceny według kryterium wiarygodności, aby ograniczyć stosowanie podejścia nierynkowego do wycen, dla których nie są dostępne informacje umożliwiające przyjęcie metodologii rynkowej.

W standardach nie znajdziemy wprowadzić ogólnego wzorca przedstawiającego hierarchię metod wyceny właściwych dla określenia wartości godziwej, można jednak wnioskować - głównie na podstawie analizy zapisów MSR 39, 40 i 41 oraz MSSF 3 - że następstwo, czyli hierarchia podejść metodologicznych wycen, układa się następująco:

- cena rynkowa notowana na aktywnym rynku,
- cena rynkowa z ostatnio przeprowadzonych transakcji,
- ceny z transakcji rynkowych dotyczących podobnych pozycji,
- cenowe wyznaczniki branżowe oparte na notowaniach rynkowych,
- metody dochodowe,
- metody kosztowe.

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej wymagają dokonywania wycen według wartości godziwej. Ale to zasada ogólna. W praktyce jej stosowanie jest uwarunkowane wieloma czynnikami i okolicznościami.

Nie wszystkie z wymienionych podejść do wyceny są uwzględnione w każdym ze standardów korzystających z kategorii wartości godziwej, niemniej jednak nie zdarza się sytuacja, w której standard zalecałby stosowanie w pierwszej kolejności podejścia do wyceny oznaczonego w zestawieniu wyższym numerem w porównaniu do podejścia oznaczonego numerem niższym.

Podejście rynkowe:

Mozna zaobserwować zależność pomiędzy kolejnością, a więc i wartością wymienionych metod i wzrostem przypisanego do nich stopnia subiektywizmu wpływającego na wynik wyceny. Subiektywizm, związany nieodłącznie z szacunkami, nie występuje jedynie w odniesieniu do pozycji, dla których istnieje aktywny rynek. Jednak nawet w tym wypadku konieczne jest dokonanie właściwej oceny, czy rynek, z którego pochodzą kwotowania, zasługuje na miano aktywnego. Standardy, między innymi MSR 36.6 oraz MSR 38.8, wskazują warunki, które muszą być spełnione, aby można było uznać rynek za aktywny:

- pozycje będące przedmiotem obrotu na rynku są jednorodne,
- w dowolnym momencie można znaleźć zainteresowanych nabywców i sprzedawców,
- ceny są publicznie dostępne.

Przykładem pozycji kwalifikujących się do wyceny godziwej według kwotowań aktywnego rynku są akcje spółek giełdowych.

Druga metoda rynkowa, opierająca się na cenie z ostatniej przeprowadzonej transakcji, wydaje się na pierwszy rzut oka narzędziem w pełni obiektywnym, jednak należy się liczyć z tym, że ostatnia transakcja może mieć miejsce na tyle dawno, że nie stanowi właściwej podstawy wyceny godziwej. Należy ocenić, czy upływ czasu pomiędzy ostatnią transakcją a datą dokonywania wyceny godziwej jest na tyle nieistotny, że nie wpłynął znacząco na zmianę warunków ekonomicznych, i tym samym czy cena z ostatniej transakcji jest jeszcze właściwym punktem odniesienia dla dokonywania wyceny według wartości godziwej.

Następna metoda, oparta na dobieraniu danych do wyceny godziwej na podstawie transakcji dotyczących podobnych pozycji, zawiera więcej cech szacowania, poczynając od fazy podejmowania decyzji o tym, które pozycje można obdarzyć atrybutem podobieństwa do pozycji wycenianej. Zakładając jednak, że trafnie wyznaczono pozycje "podobne", należy je poddać dalszej obróbce, tak aby skorygować różnice wycen związane z tym, że porównywane pozycje są tylko podobne, a nie tożsame.

Jeżeli nie możemy skorzystać z żadnej spośród wyżej wymienionych metod, powinniśmy sprawdzić możliwość dokonania wyceny przy pomocy cenowych wyznaczników branżowych.

Wspólnym mianownikiem wszystkich czterech wyżej omówionych kategorii jest podejście rynkowe zapewniające najlepsze przybliżenie do wartości godziwej, jednak jego zastosowanie jest czasem niemożliwe ze względu na brak wiarygodnych i aktualnych odniesień rynkowych.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wycen Specjalistycznych Nr 2 Wycena dla Celów Sprawozdań Finansowych

Podział wartości na wartość gruntu i wartość jego części składowych:

1. Grunt, jako środek trwały, jest traktowany w przepisach o rachunkowości, jako odrębny obiekt inwentarzowy, wyodrębniony od wzniesionego na nim budynku, budowli, urządzeń i od związanego z nim potencjału biologicznego. (...) Jeżeli rzeczoznawca majątkowy dysponuje łączną wartością nieruchomości, obejmującą grunt i jego części składowe, istnieje potrzeba określenia kwoty, która odpowiada wartości gruntu.
2. Podział wartości nieruchomości na wartość gruntu i wartość jego części składowych jest zdaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny nieruchomości. Podział ten może być przeprowadzony wg jednej z poniższych procedur, stosownych konsekwentnie we wszystkich okresach obrachunkowych przez odjęcie od wartości nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartość gruntu traktowanego, jako niezabudowany, określonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, które winno uwzględnić aktualny sposób użytkowania.

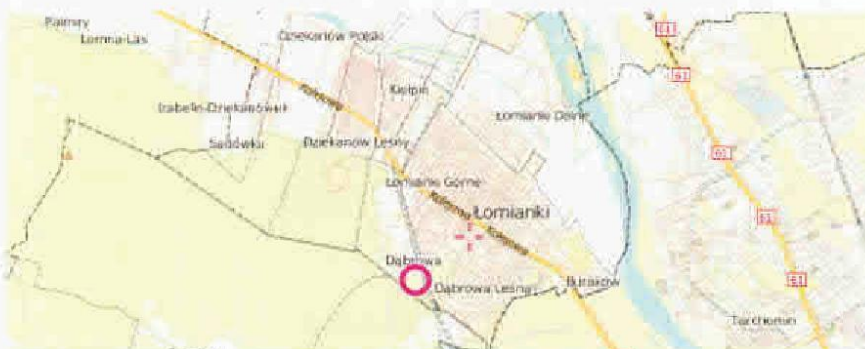
1.4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny	03.03.2015
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24.02.2015
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	24.02.2015
Data dokonania oględzin nieruchomości	24.02.2015

2. LOKALIZACJA, POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

Gmina Łomianki położona jest 15 km od centrum stolicy. Od południa sąsiaduje z dzielnicą Bielany m. st. Warszawy. Gmina Czosnów jest północnym sąsiadem Łomianek. Wschodnią granicę gminy wyznacza rzeka Wisła a od zachodu z Łomiankami sąsiaduje Kampinoski Park Narodowy. Cały obszar gminy znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

Łomianki to miasto w woj. mazowieckim, w powiecie warszawski zachodnim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Łomianki. Przed II wojną światową część gminy Młociny, po przyłączeniu Młocin do Warszawy samodzielna gmina wiejska Łomianki Miasto i gmina wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do woj. warszawskiego. Miasto i gmina Łomianki położone jest 14 km od centrum Warszawy przy drodze krajowej nr 7 Warszawa - Gdańsk (ul. Kolejowa). Łomianki graniczą od północy przez Wisłę z gminą Jabłonna i warszawska gminą Białoleka, od wschodu z warszawską gminą Bielany, od południa z Kampinoskim Parkiem Narodowym i gminą Izabelin, a od zachodu z rolniczą gminą Czosnów.



fot. położenie nieruchomości

Gmina Łomianki (do 1951 część gminy Młociny i do 1954 gminy Czastków) - gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie warszawski zachodnim. W skład gminy wchodzi 9 sołectw.

W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie warszawskim, a do 1999 w powiecie nowodworskim.
Siedziba gminy to Łomianki.

Miasto i gmina Łomianki położone są 14 km od centrum Warszawy przy drodze krajowej nr 7 Warszawa - Gdańsk (ul. Kolejowa). Łomianki graniczą od północy przez Wisłę z miejscowościami Jabłonna i Rądzew z gminy Jabłonna, i osiedlem Nowodwory w warszawskiej dzielnicy Białołęka, od wschodu z osiedlem Młociny w warszawskiej dzielnicy Bielany, od południa z Kampinoskim Parkiem Narodowym, miejscowościami Laski i Sieraków z gminy Izabelin, zaś od zachodu ze sołectwami Pieńków oraz Izabelin-Dziekanówek z gminy Czosnów. Znaczna część Łomianek leży na terenie zalewowym w starorzeczu Wisły, w którym znajdują się m.in. jeziora: Pawłowskie, Fabryczne, Wlejskie, Kiepińskie, Dziekanowskie i Ostrowskie.

Dąbrowa, ul. Zielona, gmina Łomianki



fot. Sołectwa, gminy oraz Miasta Gminy Łomianki

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Dąbrowa, obręb 0002 przy ul. Zielonej, gmina Łomianki w odległości ok. 2 km od centrum Łomianek, 14 km od centrum Warszawy. W najbliższym otoczeniu znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stadnina koni oraz działki niezabudowane, zalesione. Opiniowana nieruchomość posiada dobre położenie w stosunku do centrum Łomianek, jak również do północnych dzielnic Warszawy (Bielan, Żoliborza). W promieniu ok. 130 m od granic działki nr ew. 271/1 planowany jest przebieg trasy S7.



3. DANE O NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

3.1 INFORMACJE OGÓLNE

Opiniowana nieruchomość gruntowa znajduje się w miejscowości Dąbrowa, przy ul. Zielonej, gmina Łomianki, powiat warszawski zachodni.

Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działki gruntu nr ew. 271/1, 271/3 o łącznej pow. 43453 m². Działki nie są ogrodzone ani zagospodarowane. Leżą w zasięgu lokalnej sieci uzbrojenia terenu (prąd w ul. Zielonej).



Dojazd do nieruchomości drogą gruntową nieutwardzoną o małym natężeniu ruchu pojazdów.

3.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI (właściciel i opis nieruchomości)

Prawo własności do nieruchomości stanowiącej działki nr ew. 271/1, 271/3 z obrębu 0002 położonej w miejscowości Dąbrowa, gmina Łomianki przysługuje INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości Rep.A 3760/2012 z dnia 16.03.2012 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/0001288/4.

Zgodnie ze stanem z dnia 24.02.2014 r. występują następujące zapisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Położenie: Dąbrowa gmina Łomianki.
Obręb 0002
Działka nr ewidencyjny: 271/1, 271/3
Sposób korzystania: lasy
Obszar: 4,3453 ha

Dział I –Sp spis praw związanych z własnością

Rodzaj prawa: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa: KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBJEJĄCEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZECZ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262/9 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00001656/5, W CAŁEJ JEJ SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI, OZNACZONEJ LITERAMI A-B-C-D-A NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU.
KW powiązana: WA4M / 00001656 / 5

Dział II – właściciel

INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA
Podstawa nabycia: umowa zniesienia współwłasności nieruchomości Rep.A 3760/2012 z dnia 16.03.2012 r.

Dział III – ciężary i ograniczenia
Brak wpisów

Dział IV – hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna.
Suma: 6000 000,00 zł
Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności:
ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII B OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU;
3.865 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA.

UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 18 CZERWCA 2012 ROKU W SPRAWIE PRZYDZIAŁU OBLIGACJI NA OKAZIATEŁA SERII B;

OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOŚIĆ WARTOŚĆ 3-MIESIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 7% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE;

TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE NA DZIEŃ 18 CZERWCA 2015 ROKU; SPOŚÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIĄZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE.

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 1500 000.00 zł

Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności: ROŚCZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII C OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU.

Inne informacje:

- 900 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATEŁA SERII C O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA;

- UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 3 CZERWCA 2012 ROKU W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH NA OKAZIATEŁA SERII C

- OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOŚIĆ WARTOŚĆ 3-MIESIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 6,30% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE;

- TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE ZA 30 MIESIĘCY OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI;

- SPOŚÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIĄZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G-23

Wzrost:

INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON: 146448159)
00-694 WARSZAWA WIERPOLNA 50 m 14
Udział: 100

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Czn. uz. (kont. klasyl.	Powierzchnie		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
5	271/1		grunty orne las	R/1 L/1	0,4255 1,4163	1,9046	WKM/00001288/4
Kw. 14/0209_5 0000 271/1							
3	271/2		grunty orne las	R/1 L/1	0,0632 1,5764	2,4407	WKM/00001288/4
Kw. 14/0209_5 0000 271/2							
Razem					4,3453	4,3453	

Stwierdzone: 0,4255 ha, 0,0632 ha, 1,5764 ha, 1,9046 ha, 2,4407 ha

Spisano: 02.03.2015

Dąbrowa, ul. Zielona, gmina Łomianki



Zródło: <http://www.lomianki.e-mapa.net/>

Księga Wieczysta dla działki drogowej:

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00001656/5. Zgodnie ze stanem z dnia 24.02.2014 r. występują następujące zapisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Położenie: Dąbrowa gmina Łomianki,

Obręb

Działka nr ewidencyjny: 262/1, 262/2, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8, 262/9, 262/10

Sposób korzystania: lasy

Obszar: 37061 m²

Dział I – Sp spis praw związanych z własnością

Dział II – właściciel

Mirosław Bieniek – udział 1/2

Jolanta Staszowska, Jerzy Staszowski - na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – udział 1/2

Podstawa nabycia: umowa sprzedaży Rep.A. 690/96 z dnia 06.03.1996 r., umowa sprzedaży Rep.A. 10925/2000 z dnia 19.09.2000 r.

Dział III – ciężary i ograniczenia

Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262/9, W CAŁEJ JEJ SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI, OZNACZONEJ LITERAMI A-B-C-D-A NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, NA RZECZ KĄDŹCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI DĄBROWA, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00001288/4.

Wskazanie innej nieruchomości: WA4M / 00001288 / 4

Dział IV – hipoteki

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA

Suma: 10350449,20 zł

Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności: HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA SPŁATĘ KAPITAŁU POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR DK/P-HIP/10038/09 Z DNIA 25-02-2009 ROKU

KW współobciążona: WA4M / 00059639 / 1

Wierzyciel hipoteczny: NOBLE BANK S.A. ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA

Suma: 7245314,43 zł

Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności: HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA SPŁATĘ ODSETEK ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR DK/P-HIP/10036/09 Z DNIA 25-02-2009 ROKU.

KW współobciążona: WA4M / 00059639 / 1

Inne informacje: NOBLE BANK S.A. ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK

3.3 KSZTAŁT, SYTUACJA WYSOKOŚCIOWA, PRZYŁĄCZA

Działki nr ew. 271/1 i 271/3 mają kształt prostokąta, nie są ogrodzone ani zagospodarowane. Położenie sytuacyjno-wysokościowe jest korzystne. Brak widocznych zanieczyszczeń gruntu. Działka nie jest uzbrojona. Leży w zasięgu lokalnej sieci uzbrojenia terenu (prąd w ul. Zielonej).

3.4.1 Ciężary i ograniczenia

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/0001288/4. Zgodnie ze stanem z dnia 24.02.2014 r. występują następujące zapisy:

Dział III – ciężary i ograniczenia
Brak wpisów

Dział IV – hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 6000 000,00 zł

Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności:

ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII B OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU; 3.865 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA;

UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 18 CZERWCA 2012 ROKU W SPRAWIE PRZYDZIAŁU OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B;

OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOŚIĆ WARTOŚĆ 3-MIESIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 7% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE;

TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE NA DZIEŃ 18 CZERWCA 2015 ROKU; SPOSÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIAZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE.

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 1500 000,00 zł

Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności: ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII C OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU.

Inne informacje:

- 900 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII C O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA;
- UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 3 CZERWCA 2012 ROKU W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH NA OKAZICIELA SERII C;
- OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOŚIĆ WARTOŚĆ 3-MIESIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 6,30% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE;
- TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE ZA 30 MIESIĘCY OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI;
- SPOSÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIAZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE

W dalszej części opracowania założono, iż brak jest obciążeń nieruchomości, których nie ujawniono oraz założono, że jakichkolwiek inne ewentualnie występujące ukryte i nieujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia, o których nie powiadomiono autora opracowania nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

3.4.2 Zanieczyszczenia gruntu

W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono żadnych zanieczyszczeń; w związku, z czym w dalszej części opracowania przyjęto, iż nieruchomości są wolne od jakichkolwiek zanieczyszczeń.

Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego operatu. Przy ocenie zarówno wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualnie występujące koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu powinien oszacować specjalista od spraw związanych z ochroną środowiska.

3.5 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22.12.2011 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 3.4 PO – polityka ochronna.





RODZAJ ZABUDOWY (JEDNOSTKA)	POW. DZIAŁKI MIN.	LICZBA KONDY- -GALACJE MAKS.	POW. BIODIVERSYTY CZYNNIA		
			MIN.	MAKS.	
STREFA 3 OBSZAR BUFOROWY KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO	OCHRONA O ZNACZENIU METROPOLITANYM LINIA ZABUDOWY 100 METRÓW OD GRANICY KPN WOLNOSTOJĄCY WŚRZĘDZIE 2000		2	80%	0,35

Źródło: <http://www.lomianki.pl/lomianki2/index.php?dc=181>

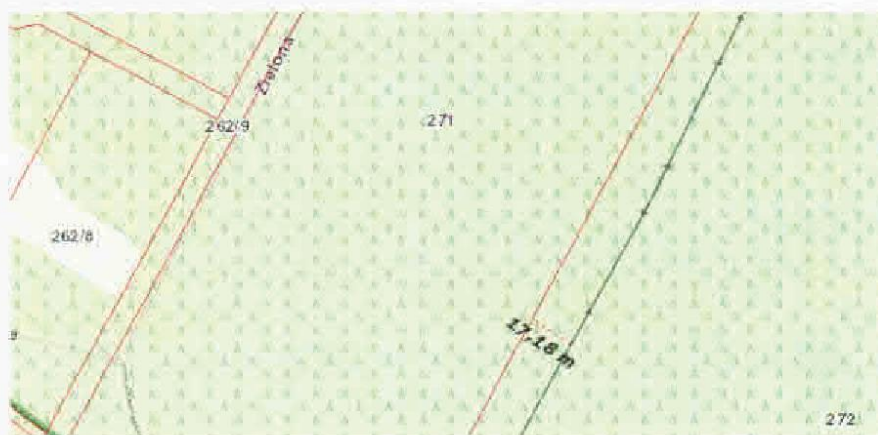
Decyzja nr 4/2013 z dnia 04.01.2013 r. wydana przez Burmistrza Łomianek, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu opieki wraz z instalacjami na działce nr ew. 271/1 położonej w Dąbrowie, gmina Łomianki przy ul. Zielonej.

20

Okolo 17 metrów od granicy działki przebiega linia energetyczna kV 110, poniżej jej przebieg:



Źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/?gpmmap=gp0&actions=acShowServices_KATASTER



Źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/?gpmmap=gp0&actions=acShowServices_KATASTER

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU, ANALIZA RYNKU

Gmina Łomianki położona jest częściowo w granicach i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Działki w sąsiedztwie puszczy należą do najbardziej poszukiwanych w okolicach Warszawy, ale i drogich. W prestiżowej Dąbrowie Leśnej w Łomiankach należą do najdroższych pod Warszawą.

Gmina położona jest pomiędzy Warszawą (14 km do centrum stolicy) a lasami Kampinoskiego Parku Narodowego. Przecina ją ruchliwa trasa gdańska – źródło uciążliwego hałasu i zanieczyszczenia środowiska – która dzieli na część północną i południową.

Na południe od trasy, w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, skupia się zabudowa willowa i rezydencjonalna. Północną część miasta przecina ulica Warszawska, wzdłuż której koncentrują się rozproszone punkty handlowo-usługowe i urzędy. Położenie gminy Łomianki blisko stolicy i popyt na miejscowe nieruchomości przyciągnął deweloperów.

W jej granicach brakuje większych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestorzy, chcąc więc maksymalnie wykorzystać tereny, preferują więc zabudowę szeregową. Od kilku lat nie zmniejsza się popyt na działki budowlane. Obecnie dużym utrudnieniem dla osób chcących kupić nieruchomość w Łomiankach jest brak planów zagospodarowania przestrzennego. Mimo to zawieranych jest wciąż sporo transakcji. Dużo domów jednorodzinnych powstaje w Dąbrowie Zachodniej, Dąbrowie Leśnej i Dziekanowie Leśnym.

Dąbrowa to najbardziej prestiżowa część Łomianek. W Dziekanowie Leśnym wartość nieruchomości jest tym większa, im bliżej znajduje się puszczy. Teren ten ma fatalny układ dróg, który powstał w wyniku chaotycznego podziału terenów rolnych.

Największe rezerwy terenów, które będą mogły zyskać status budowlany, znajdują się po północnej stronie trasy gdańskiej nieopodal Wisły. Są to byłe grunty rolne w rejonie Łomianek Dolnych i Kiełpina. W centrum Łomianek działki pod zabudowę jednorodziną trafiają się sporadycznie i osiągają wysokie ceny.

Największą inwestycją finansowaną z budżetu gminy była budowa Integracyjnego Centrum Dydaktyczno-Sportowego w rejonie ulic Warszawskiej i Staszica z gimnazjum, olimpijskim basenem i zapleczem sportowo-rekreacyjnym.

Przy wyborze obiektów porównawczych do ustalenia wartości prawa własności wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- położenie nieruchomości,
- przeznaczenie i funkcję w obowiązującym studium,
- aktualny stan użytkowania nieruchomości,
- kształt i wielkość działki,
- dostęp do mediów infrastruktury technicznej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dotyczącej segmentu działek niezabudowanych stwierdzono, że:

- Ceny działek gruntowych ulegają dużym wahaniom i kształtują się w granicach, od około 300 do około 800 zł/m² w zależności od przeznaczenia, wydanych warunków zabudowy, położenia, istniejących uwarunkowań natury formalno-prawnej oraz uzbrojenia

Sytuacja na rynkach finansowych jest czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu, obniżenia prognoz wzrostu gospodarczego, przewidywanego wzrostu bezrobocia oraz wahań stabilności walutowej złotówki nowego znaczenia zaczynają nabierać także takie czynniki jak braki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas ten element, mimo, że zauważany, powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie. Jednak gdy zabrakło siły napędowej dla rynku – popytu, zaczęły się problemy także z cenami zbycia nieruchomości, inwestorzy znacznie baczniej obserwują teraz wszelkie czynniki powodujące wzrost koniecznych nakładów i dążą do obniżenia kosztów. Spadające tempo inwestycji w nieruchomości musiało się także odbić na rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę.

Jeszcze w 2010 r. widać było determinację wielu inwestorów, którzy nie bacząc na długotrwałe procedury administracyjne walczyli o odrolnienie każdego skrawka ziemi nadającego się pod zabudowę, najchętniej mieszkaniową. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeżeli chodzi o grunty, dla których istnieje możliwość wydania warunków tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Nie rekompensują tego także doniesienia prasowe na temat możliwości wprowadzenia przepisów prawa upraszczających procedury uzyskania pozwolenia na budowę i nie traktowania działek gruntu znajdujących w granicach administracyjnych jako rolne.

W nieznacznie lepszej sytuacji znajduje się sektor nieruchomości gruntowych niezabudowanych o możliwym wykorzystaniu pod zabudowę przemysłową i usługową. Tutaj kwestie związane z wpływem szeroko pojętego kryzysu i zmniejszenia popytu jest nieco mniej odczuwalna. Powodem jest mocniejszy związek tego sektora z rodzimą sytuacją gospodarczą. Oczywiście tempo wzrostu popytu na tego rodzaju grunty też poddało się ogólnej przyjętej tendencji, która prowadzi do zmniejszenia, jednak spowodowało to tylko niewielkie spowolnienie.

4.2 POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Opiniowana nieruchomość gruntowa oznaczona jest w Ewidencji Gruntów w Jednostce Ewidencyjnej 143205_5 Łomianki – obszar wiejski, jednostce rejestrowej G.23 obręb 0002 Dąbrowa, powiat warszawski zachodni.

Nieruchomość				
Oznaczenie	Obręb	Oznaczenie działki	Powierzchnia	
KW WA4M/0001288/4	0002 Dąbrowa	271/1	RVI 0,4885 ha	ha
		271/3	LsV 1,4161 ha	ha
			RVI 0,0632 ha	ha
			LsVI 1,9764 ha	ha
			LsVI 0,4011 ha	ha

Przeprowadzono analizę podaży w oparciu o oferty jakie ukazały się w agencjach nieruchomości:

	Łomianki, Buraków Opkt. W komercyjne.pl data: 24-04-2015	10 000 m ²	12 000 000 PLN	1 200
	warszawski zachodni, Łomianki Opkt. komercyjne.pl data: 17-04-2015	15 600 m ²	10 920 000 PLN	700
	Łomianki, Kiełpin Opkt. komercyjne.pl data: 08-03-2015	15 000 m ²	9 000 000 PLN	600
	Łomianki, Łomianki Dolne Opkt. komercyjne.pl data: 26-03-2015	40 812 m ²	22 750 000 PLN	557
	warszawski zachodni, Łomianki Opkt. komercyjne.pl data: 23-02-2015	11 400 m ²	6 270 000 PLN	550
	warszawski zachodni, Łomianki Opkt. data: 18-03-2015	11 918 m ²	6 100 000 PLN	512
	Łomianki, Dąbrowa Opkt. komercyjne.pl data: 09-03-2015	10 000 m ²	5 000 000 PLN	500
	Łomianki, Dąbrowa Opkt. W komercyjne.pl data: 10-05-2015	12 154 m ²	5 990 000 PLN	493
	Łomianki, Nowy Dziekanów Opkt. data: 09-06-2015	32 000 m ²	10 000 000 PLN	313
	warszawski zachodni, Łomianki Opkt. data: 01-06-2015	15 000 m ²	4 500 000 PLN	300

4.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

➤ Do wyceny nieruchomości gruntowej

zastosowano podejście porównawcze, metodę skorygowanej ceny średniej, w której analizuje się różnice pomiędzy obiektem szacowanym o znanych cechach lecz nie znanej wartości, a obiektami o znanych cechach i znanej wartości zakładając iż rozkład cen zbliżony jest do rozkładu normalnego a wartość nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną analizowanej próbki nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości.

Na podstawie uzyskanych informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości:

- określono rynek nieruchomości gruntowych,
- określono obszar rynku – gm. Łomianki
- określono okres badania rynku, określono próbkę reprezentatywną,
- obliczono średnią cenę w próbce reprezentatywnej,
- określono główne cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości,
- określono dolną i górną granicę sumy wskaźników korygujących,
- określono wielkości wskaźników korygujących,
- obliczono wartość nieruchomości gruntowej posługując się następującym wzorem:

$$W = (C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i) \cdot K$$

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² działki gruntu na rynku lokalnym

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym

K – współczynnik korekcyjny

Ponizej transakcja gdzie nastąpiło zbycie udziałów w działce o porównywalnych parametrach powierzchniowych, **w cenie 370 zł/m²**

DĄBROWA,		
Sprzedat:	(ws.współwłasność)	
Kupit:	Udział: 570/45144	
Typ właściciela:	osoba fizyczna	
GRUNT		BUDYNEK
Obręb:	0002 - DĄBROWA, Ark.: I, Nr dz.: 1/4, 60, 61/10, 61/9, 61/5 I NNE	
Funkcja:	Br	Funkcja:
Pow.:	4,8452 ha	Pow. użyt.: 0,00 m kw.
Cena:	zł	Cena:
Cena 1 m kw.:	zł	Cena 1 m kw.:
Cena łączna nieruchomości:	226666 zł	określone w dniu 08.02.2013
Uwagi do ceny:	W EWIDENCJI INNE DZIAŁKI, CENA DOTYCZY UDZIAŁU W GRUNCIE	

Poniżej transakcje dla małych działek budowlanych, wskazano je wyłącznie informacyjnie, by wskazać poziomy cen na rynku lokalnym:

data	rep	mięscowość	obreb	nr działki	pow	cena	cena zł/m2
2014-08-14	12976	Łomianki	6	136	268	250 000	933
2013-06-18	6316	Kielpin	8	263/3	464	420 000	905
2013-03-29	1501	Łomianki	1	439	1239	1 030 000	831
2014-11-28	5633	Łomianki	6	23/11	1628	1 353 000	831
2013-11-28	1109	Łomianki	6	152/2	1025	716 000	699
2013-05-08	738	Łomianki	23	542	803	537 000	669
2013-01-23	496	Łomianki	22	373/1	634	390 000	615
2014-02-26	1146	Łomianki	22	116	899	250 000	556
2014-08-21	8540	Łomianki	4	315	951	520 000	547
2013-04-15	783	Łomianki	22	553	726	395 000	543

Rozszerzono analizę w czasie oraz obszar na teren gminy i powiatu z uwagi na cechy wycenianej nieruchomości:

data	mięscowość	nr działki	pow	cena	cena zł/m2	uwagi
2014-12-01	Łomianki	307/11, 307/12	2645	1 390 000	526	
2013-11-20	Łomianki	156/27	1592	830 000	396	MN
2013-10-24	Kielpin	250/1, 252/1, 251/1, 253/1	7699	3 002 610	390	Składy, U/P, 4 akty
2013-03-21	Łomianki	29	1349	512 620	380	wz dla budynku
2013-01-11	Sadowa	501/1, 502/1	7214	2 521 500	350	udział w drodze
2014-11-18	Łomianki	587	3059	1 000 000	327	
2013-04-08	Dziekanów Nowy	194/24, 194/23	2001	600 303	300	
23.06.2014	Duchnice	151/18	38063	14 561 072	383	U/P
03.06.2014	Stare Babice	517/7	7220	2 805 536	389	MN, otulina KPN
12.06.2014	Blizne Ł.	279/20	5000	2 020 000	404	U/P
09.03.2012	Dziekanów Leśny	115/6	4340	1 822 800	420	wz
2013-03-06	Jawczyce	141/2, 141/3	30125	9494000	315	rolna
2013-12-17	Mory	22/6	4718	1651300	350	tereny rolnicze, niezabudowana
2013-12-27	Dziekanów Nowy	185/20, 186/15	6295	2295791	365	MR

Na analizowanym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych ustalono:

Cena średnia 378 zł/m²
Cena minimalna 300 zł/m²
Cena maksymalna 526 zł/m²

Zakres współczynników korygujących określono wg wzoru:

$$C_{\min} / C_{sr} \leq \sum K_i \leq C_{\max} / C_{sr}$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

$\sum K_i$ - suma wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

Zgodnie z powyższym:

$$0,794 \leq \sum K_i \leq 1,392$$

Cechy dla działki nr ew. 271/1:

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo

- **bardzo dobre** – główne, najbardziej popularne i atrakcyjne części miejscowości na terenie gminy (pod względem preferencji nabywców), zapewniony dostęp do komunikacji miejskiej i ośrodków użyteczności publicznej
- **dobre** – lokalizacje pośrednie, zagospodarowana okolica, tereny zielone
- **średnie** – tereny peryferyjne, zabudowa zagrodowa, utrudniony dostęp do komunikacji publicznej, obiektów handlowo usługowych i użyteczności publicznej
- **złe** – tereny wiejskie, najmniej atrakcyjne dla nabywców, brak terenów zielonych, w pobliżu składowiska i obiekty produkcyjne

Możliwości zabudowy wynikające z wydanych zgód i pozwoleń / zapisy MPZP

- **bardzo dobre** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- **dobre** – studium, wydane warunki zabudowy
- **średnie** – brak mpzp, studium, brak pozwoleń/decyzji

Wielkość działki

- **bardzo dobra** – powierzchnia do ok. 5000 m²
- **dobra** – powierzchnia od 5000 m² do ok. 10000 m²
- **średnia** – powierzchnie powyżej 10000 m²

Uzbrojenie, zagospodarowania

- **bardzo dobra** – pełne uzbrojenie,
- **dobra** – dostępne media w drodze,
- **średnia** – brak uzbrojenia, media w znacznym oddaleniu

Poniższa tabela przedstawia procentowy wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej oraz odpowiadające tym cechom wartości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości gruntowej.

Obliczenia dla działki nr ew. 271/1

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika dolny	Zakres współczynnika górny	Zakres współczynnika
1	Lokalizacja, sąsiedztwo, komunikacja	30	0,238	0,418	0,358
2	Możliwości zabudowy wynikające z wydanych zgód i pozwoleń / zapisy MPZP	25	0,199	0,348	0,348
3	Wielkość działki i kształt	25	0,199	0,348	0,199
5	Uzbrojenie zagospodarowanie	20	0,158	0,278	0,222
	Razem	100	0,794	1,392	1,127

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Wartość rynkowa (WRU) 1 m² nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W = (C_{np} \cdot \sum_{i=1}^n u_i) \cdot K = 378 \text{ zł/m}^2 \times 1,127 \times 1,0 = 426,006 \approx 426 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenia wartości rynkowej 1 m² gruntu zestawiono w poniższej tabeli:

Powierzchnia całkowita gruntu	19 046 m ²
x wartość	426 -- PLN/m ²
Razem	8 113 596 -- PLN

Wartość prawa własności gruntu nr ew. 271/1 wynosi:	8 113 600 -- PLN
--	-------------------------

Decyzją nr 4/2013 z dnia 04.01.2013 r. wydana przez Burmistrza Łomianek, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu opieki wraz z instalacjami na działce nr ew. 271/1 położonej w Dąbrowie, gmina Łomianki przy ul. Zielonej.

Cechy dla działki nr ew. 271/3:

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo

- **bardzo dobre** – główne, najbardziej popularne i atrakcyjne części miejscowości na terenie gminy (pod względem preferencji nabywców), zapewniony dostęp do komunikacji miejskiej i ośrodków użyteczności publicznej
- **dobre** – lokalizacje pośrednie, zagospodarowana okolica, tereny zielone
- **średnie** – tereny peryferyjne, zabudowa zagrodowa, utrudniony dostęp do komunikacji publicznej obiektów handlowo usługowych i użyteczności publicznej
- **złe** – tereny wiejskie, najmniej atrakcyjne dla nabywców, brak terenów zielonych, w pobliżu składy i obiekty produkcyjne

Możliwości zabudowy wynikające z wydanych zgód i pozwoleń / zapisy MPZP

- **bardzo dobre** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- **dobre** – studium, wydane warunki zabudowy
- **średnie** – brak mpzp: studium, brak pozwoleń/decyzji

Wielkość działki

- **bardzo dobra** – powierzchnia do ok. 5000 m²
- **dobra** – powierzchnia od 5000 m² do ok. 10000 m²
- **średnia** – powierzchnie powyżej 10000 m²

Uzbrojenie, zagospodarowania

- **bardzo dobra** – pełne uzbrojenie,
- **dobra** – dostępne media w drodze,
- **średnia** – brak uzbrojenia, media w znacznym oddaleniu

27

Obliczenia dla działki nr ew. 271/3:

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika dolny	Zakres współczynnika górny	Zakres współczynnika
1.	Lokalizacja, sąsiedztwo, komunikacja	30	0,238	0,418	0,358
2	Możliwości zabudowy wynikające z wydanych zgod i pozwoleń / zapisy MPZP	25	0,199	0,348	0,199
3	Wielkość działki i kształt	25	0,199	0,348	0,199
5	Uzbrojenie zagospodarowanie	20	0,158	0,278	0,222
	Razem	100	0,794	1,392	0,978

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Wartość rynkowa (WRU) 1 m² nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W = (C_{\infty} \cdot \sum_{i=1}^n u_i) \cdot K = 378 \text{ zł/m}^2 \times 0,978 \times 1,0 = 369,684 \approx 370 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenia wartości rynkowej 1 m² gruntu zestawiono w poniższej tabeli:

Powierzchnia całkowita gruntu	24 407 m ²
x wartość	370 -- PLN/m ²
Razem	9 030 590 -- PLN

Wartość prawa własności gruntu nr ew. 271/3 wynosi:	9 030 600 -- PLN
--	-------------------------

Właściciel posiada wstępny projekt podziału, z uwzględnieniem zapisów studium. Podziału w takiej formie nie przeprowadzono. Docelowo dokonano podziału na 3 działki, tak by umożliwić na jednej z nich realizację inwestycji polegającej na budowie domu opieki. Poniżej projekt wskazany informacyjnie tak by wskazać alternatywne / optymalne możliwości dla działki 271/3.



5. WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI

Przy uwzględnieniu wszystkich wyżej opisanych uwarunkowań wartość prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Dąbrowa gmina Łomianki, działka nr ew. 271/1, 271/3 powiat warszawski – zachodni,

Wartość prawa własności gruntu nr ew. 271/1 wynosi:	8 113 600,-- PLN
---	------------------

Wartość prawa własności gruntu nr ew. 271/3 wynosi:	9 030 600,-- PLN
---	------------------

została oszacowana na dzień wyceny na kwotę

17 144 200,-- PLN

Oceniana zbywalność nieruchomości	☐ bardzo dobra	☐ Dobra	☐ przeciętna	☒ niska	☐ brak
Przeciętny okres ekspozycji na rynku wtórnym	☐ do 3 miesięcy	☐ Do 6 miesięcy	☐ Do 1 roku	☒ powyżej 2 lat	

Wartość została ustalona w wycenie przy przyjęciu następujących założeń:

a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;

b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;

c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;

d) nie działają w sytuacji przymusowej;

e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku;

Rzeczoznawca założył, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Założono, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania; przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.



6. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku wyciąg z niniejszego operatu przekazany zostaje organom prowadzącym kataster nieruchomości.
3. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Na podstawie art. 1 i nast. Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 roku (Dz. U. Nr 24/94) wszelkie prawa są zastrzeżone.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli cel określony w niniejszym operacie.
5. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady, ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji formalno-prawnej opiniowanej nieruchomości.
6. Wyznaczona w operacie wartość rynkowa ma znaczenie posłikowe.

Renata Dobosz - Krasowska





STAROSTA
WARSZAWSKI ZACHODNI

Województwo mazowieckie
Powiat warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna 143205_5, ŁOMIANKI - OBSZAR WIEJSKI
Obręb: numer 0002
nazwa: OĄBROWA

EG-PI 6621 1.10.2015

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej: **G.23**

właściciel

INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, REGON: 018448159
00-684 WARSZAWA, WSPÓLNA 50 m.14
Udział 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
6	271/1		grunty orne lasy	RV LsV	0,4885 1,4151	1,9046	WA4M/0000/288/4
Idz: 143205_5.0002.271/1							
3	271/3		grunty orne lasy lasy	RV LsV LsV	0,0822 1,9764 0,4011	2,4407	WA4M/0000/288/4
Idz: 143205_5.0002.271/3							
Razem :					4,3453	4,3453	

Słownie, cztery na, trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 02.03.2015

Sporządził: Monika Jęzikowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony (to dokonywania wpisu w księdze wieczystej)



(Pieczęć urzędowa)

Zup. SZAROSTY
Województwo Mazowieckie

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Ożarów Mazowiecki, dnia 02.03.2015 r.

EG.P1.6621.1. 1033 2015

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ skala 1:2000

woj. mazowieckie

pow. warszawski zachodni

Jednostka ewidencyjna :Łomianki

Nazwa obrębu :Dąbrowa: Numer Obrębu:8002

Działki : 271/3,271/1

Informacja o zmianie zapisów w wyrysie z mapy ewidencyjnej
z dnia 10.03.2015 r.
Część V



Punkty załamania gruntu przedstawione na mapie, nie oznaczone symbolem kółka pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000. Położenie tych punktów może nie spełniać wymagań dokładnościowych przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz.434 z 2001r. z późn. zm.).
Opisano systemem GEO-MAP, Skala 1:2000, PL2000, Wsdrkowalnia) : Monika Jezikowska, dn: 2015.03.03 godz: 11:55:36.
Strona: 1/1

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00001288/4**, STAN Z DNIA
2015-02-23 10:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu 15, 16
-----------------------------	----------	-----------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 13, 14
Numer działki	271/1	
Identyfikator działki	143205_5.0002.271/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, DĄBROWA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, DĄBROWA	
Sposób korzystania	LS - LAS	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 1, 13, 14
Numer działki	271/3	
Identyfikator działki	143205_5.0002.271/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, DĄBROWA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, DĄBROWA	
Sposób korzystania	LS - LAS	

Obszar całej nieruchomości	4,3453 HA	Nr podstawy wpisu 15, 16
----------------------------	------------------	-----------------------------

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

W DZIALE I-O W ŁAMIE 3 POŁOŻENIE
WPISANO GROMADA ŁOMIANKI POW.
NOWODWORSKI

Ostatni numer aktualnego lub
wykreślonego wpisu w danym dziale w
dotychczasowej księdze wieczystej 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr

podstawy
wpisu

- OPIS (NR REJ. GRUNT 386), POWIATOWE BIURO GEODEZJI I URZĄDZEŃ ROLNYCH W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM**
(podstawa oznaczenia, nazwa organu)
DZ. KW./00000502/71/, 1971-10-12, 1971-10-15, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2012-03-02, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 100**
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./WA4M/00005573/12/001, 2012-03-19 10:05:00, 2012-04-04-12.27.44.364811, NIE, 95-99**
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-03-02, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 101**
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./WA4M/00005573/12/001, 2012-03-19 10:05:00, 2012-04-04-12.27.44.364811, NIE, 95-99**
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2012-03-02, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 100**
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./WA4M/00005574/12/001, 2012-03-19 10:05:00, 2012-04-04-13.00.40.047666, NIE, 95-99**
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-03-02, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 101**
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./WA4M/00005574/12/001, 2012-03-19 10:05:00, 2012-04-04-13.00.40.047666, NIE, 95-99**
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00001288/4**, STAN Z DNIA
2015-02-23 10:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	12, 18
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262/9 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00001656/5, W CAŁEJ JEJ SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI, OZNACZONEJ LITERAMI A-B-C-D-A NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU	
Treść prawa		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Numer księgi wieczystej Lp. 1. Kolejny numer wpisu	WA4M / 00001656 / 5 1
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WPIS NINIEJSZY PRZENIESIONO Z URZĘDU DO DZIAŁU I-SP KW NR WA4M/00430381/2 WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 271/2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO NA NIERUCHOMOŚCI , 1757/2012, 2012-02-03, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 75-77, WA4M/00001656/5

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt, położenie dokumentu – numer księgi wieczystej)

DZ. KW./WA4M/00002404/12/001, 2012-02-06 13:30:00,
2012-02-16-14.03.05.452524, NIE, 75-77, WA4M/00001656/5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)

**PARAGRAF 91 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z
DNIA 20 SIERPNIA 2003R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA
KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM, DZ. U. NR 162,
POZ. 1575 ZE ZM.)**

18 (wskazanie podstawy)

DZ. KW./WA4M/00005574/12/001, 2012-03-19 10:05:00,
2012-04-04-13.00.40.047666, NIE, 95-99

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00001288/4**, STAN Z DNIA
2015-02-23 10:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		11, 17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 8 1 / 1	
INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01644815900000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

- | | |
|----|--|
| | UMOWA SPRZEDAŻY , 605/2012, 2012-01-13, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 75-79
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt) |
| 11 | DZ. KW./WA4M/00000987/12/002, 2012-01-16 12:40:00,
2012-02-06-15.33.04.874543, NIE, 75-79
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |
| | UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 3760/2012, 2012-03-16, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 95-99
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt) |
| 17 | DZ. KW./WA4M/00005574/12/001, 2012-03-19 10:05:00,
2012-04-04-13.00.40.047666, NIE, 95-99
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00001288/4**, STAN Z DNIA
2015-02-23 10:13

przewodzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00001288/4**, STAN Z DNIA
2015-02-23 10:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 19
Numer hipoteki (roszczenia)	9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	6000000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW) ZŁ ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII B OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU; 3.865 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁ KAŻDA; UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 18 CZERWCA 2012 ROKU W SPRAWIE PRZYDZIAŁU OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B; OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOŚIĆ WARTOŚĆ 3-MIĘSIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 7% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE; TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE NA DZIEŃ 18 CZERWCA 2015 ROKU; SPOSÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIĄZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.1	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 20
Numer hipoteki (roszczenia)	10	

Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ROZSZCZENIA OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI SERII C OPISANE W PARAGRAFIE 1 UST. 2 DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU - 900 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII C O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 zł KAŻDA; - UCHWAŁA NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ "INVISTA" SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 3 CZERWCA 2012 ROKU W SPARWIE EMISJI OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH NA OKAZICIELA SERII C - OPROCENTOWANIE BĘDZIE WYNOSIĆ WARTOŚĆ 3-MIESIĘCZNEGO WIBOR-U PLUS 6,30% W SKALI ROKU - PŁACONE KWARTALNIE; - TERMIN WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAĆ BĘDZIE ZA 30 MIESIĘCY OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, - SPOSÓB WYKUPU OBLIGACJI ZGODNIE Z REGULACJAMI OBOWIĄZUJĄCYMI W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE
Inne informacje	

Komentarz do migracji

Nr
podstawy
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub
wykreślonego wpisu w danym dziale w **8**
dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

19

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 20337/2012, 2012-06-19,
MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 109-112
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt)

DZ. KW./WA4M/00013605/12/001, 2012-06-19 14:50:00,
2012-06-22-11.40.58.771377, NIE, 109-112
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku – numer karty akt)

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 15373/2013, 2013-07-03,
MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 115-118

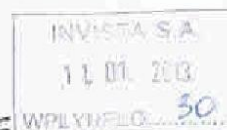
20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00016069/13/001, 2013-07-04 08:35:00,
2013-07-19-14:57.48.424115, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)





Burmistrz Łomianek

05-092 Łomianki, ul. Warszawska 115
tel. 022 768 63 01, fax. 022 768 63 02



Łomianki, dnia 4 stycznia 2013 r.

Nr sprawy: RGP. 6730.83.2012

DECYZJA Nr 4/2013 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 2000 r. poz. 1071 z późn. zmianami),

u s t a l a m

na rzecz firmy GEOTAX Sp. z o.o., A. Kapłański & L. Łapiedon, z siedzibą w Łomiankach (05-092), ul. Warszawska 107,

warunki zabudowy

dla działki nr ew. 271/1 położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, przy ul. Zielonej,

dla inwestycji obejmującej

budowę domu opieki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- **funkcja** – usługowa,
- **linia zabudowy**: maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi gminnej- ul. Zielonej min. 6,0m od istniejącej linii rozgraniczającej,
- **linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony użytkowników leśnych zgodnie z załącznikiem graficznym,
- **linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony projektowanej drogi ekspresowej S7- min. 40,m od projektowanej krawędzi jezdni drogi S7 zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (pismo nr GDDKiA-O/WA.Z.3-K-435/2118A/2012 z dnia 15.11.2012 r.),

- **maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – nie może przekraczać wskaźnika 0,10
- **udział powierzchni biologicznie czynnej** nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki,
- **szerokość elewacji frontowej budynku** – 18,00 m z tolerancją 20% czyli od 14,40m do 21,60m,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 4,50m,
- **kąt nachylenia dachu**– od 35° do 45°,
- **wysokość głównej kalenicy** do 9,5 m,
- **układ połaci dachowych**– dwu- lub wielospadowy
- **kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki**– równoległy lub prostopadły,
- **potrzeby parkingowe** – należy realizować w granicach własnej działki - min. 1,3 miejsca parkingowe na każde 15 łóżek.
- **Ze względu na częste występowanie na terenie gminy Łomianki wysokiego poziomu wód gruntowych zaleca się niewykonywanie pomieszczeń poniżej poziomu terenu (częściowych lub całkowitych podpiwniczeń).**

UWAGA!

Linie rozgraniczające mogą ulec zmianie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w/w teren.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 129 z 2006 r. poz. 902 z późniejszymi zmianami) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. *w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 r.).

W/w działka znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dz. Urz. Województwa warszawskiego Nr 42 z 2007 r., poz. 870.

Zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem projektowaną inwestycję należy zrealizować w oparciu o niżej wymienione warunki:

- konieczność stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, Jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

- *potrzeba wprowadzenia nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych.*

- *zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych*

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 17 września 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r. poz. 1568).

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- **energia elektryczna** – w oparciu o projektowane przyłącze - należy uzyskać warunki techniczne przydziału mocy z Zakładu Energetycznego w Legionowie ul. Piłsudskiego nr 31A,
- **zaopatrzenie w wodę** – w oparciu o projektowaną studnię własną do czasu przyłączenia do wodociągu gminnego po jego wybudowaniu (warunki podłączenia określi Zakład Wodociągów i Kanalizacji ul. Rolnicza nr 244, Łomianki),
- **kanalizacja sanitarna** – w oparciu o planowany zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu (warunki podłączenia określi Zakład Wodociągów i Kanalizacji ul. Rolnicza nr 244, Łomianki), zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe – jego lokalizacja oraz sposób wykonania powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej,
- **zaopatrzenie w gaz** – w oparciu o projektowane przyłącza po wybudowaniu sieci gazowej – warunki techniczne i przydział gazu należy uzyskać z PGNiG S.A. w Warszawie Oddział Mazowiecki Zakład Gazowniczy „Gazownia Warszawska” – Biuro Obsługi Klienta BOW Dział Przyłączenia Al. Jerozolimskie nr 179, Warszawa.
- **komunikacja** – dostęp do drogi publicznej - ul. Zielona - droga gminna poprzez projektowany zjazd. Lokalizację zjazdu należy uzgodnić z działającym w imieniu zarządcy drogi Referatem Infrastruktury i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Łomiankach, ul. Warszawska nr 71, 05-092 Łomianki. Należy wykonać na terenie działki urządzenie przechwytyjące wodę (odwadniające) aby wody opadowe i roztopowe z jej powierzchni nie przedostawały się na pas drogowy.
- **zaopatrzenie w ciepło** – w oparciu o indywidualne systemy zaopatrzenia z zastosowaniem urządzeń o możliwie najmniejszej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko - urządzenia preferowane: gaz ziemny lub płynny, oleje lekkie, energia elektryczna. Zakaz stosowania urządzeń na paliwo stałe - węgiel, koks itp.

e) Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Przy braku na terenie planowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo Budowlane* i przepisów techniczno-budowlanych (m.in. zapewnienie dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienie naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi).

3. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).

Do usytuowania budynków, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, zieleni i ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*.

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo Budowlane* (tekst jednolity – Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
- Projekt uzgodnić z: rzeczoznawcą do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy, rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych.

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt. 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust. 3 pkt. 3). Zaden z wyższej powołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

4. Linie rozgraniczające terenu inwestycji – załącznik do decyzji.

Granice terenu objętego wnioskiem, linie rozgraniczające teren inwestycji, linię zabudowy, przedstawiono kolorem czerwonym i literami ABCD na mapie w skali 1:2000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

5. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1 – skala 1:2000.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p. przedstawiono w :

- Części tekstowej analizy – załącznik nr 2,
- Części graficznej analizy – mapa ewidencyjna gruntów – skala 1:2000 – załącznik nr 3.

UZASADNIENIE

W dniu 14 maja 2012 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie domu opieki, na działce o nr ew.

271/1, położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, przy ul. Zielonej, wystąpiła firma GEOTAX Sp. z o.o., A. Kaplański & L. Łapiedon.

Wniosek, zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Pracownia Udostępniania Informacji i Baz Danych, ul. Poznańska 133, 05-850 Ożarów Mazowiecki, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń (zawiadomienie nr RGP.6730.83.2012 z dnia 17 maja 2012 r.). W trakcie postępowania żadna ze stron nie złożyła uwag do toczącego się postępowania.

W dniu 21.09.2012 r. Burmistrz Łomianek skierował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (nr RGP.6730.107.2012) m.in. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w celu uzgodnienia.

W dniu 12.10.2012 r., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem nr WPN-I.612.1421.2012.OK nie uzgodnił projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 09.11.2012 r., projekt decyzji z uwzględnionymi uwagami został ponownie skierowany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i został uzgodniony.

Przedmiotowa inwestycja położona jest na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym niniejsza decyzja ustalająca warunki zabudowy, wydawana jest w trybie art. 59 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2003r. Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24.03.1993 roku opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 14 z dnia 31.08.1993 roku, działka nr ew. 271/1 znajdowała się w części na terenie leśnym bez prawa zabudowy oraz w części na terenie przeznaczonym pod drogi i trasy komunikacyjne – droga krajowa.

Jak wynika z ewidencji gruntów – pozycja rejestrowa nr G.23– działka nr ewid. 271/1, położona w Dąbrowie, gm. Łomianki, przy ul. Zielonej jest o powierzchni 1 ha 9046m² oraz następujących klasach gruntów: LsV – 1 ha 4161m² i RVI - 4885 m².

Na wnioskowanej działce znajduje obszar leśny oznaczony na wypisie z rejestru gruntów symbolem Ls, na którym to obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania jakichkolwiek obiektów budowlanych.

Ponadto północno-wschodni narożnik działki nr ew. 271/1, położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, rezerwowany jest pod planowaną drogę ekspresową S7.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego terenu wynika, że ww. inwestycja znajduje się w otoczeniu 1-2 kondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z dobudowanymi garażami oraz budynkami gospodarczymi wolnostojącymi oraz 1-2 kondygnacyjną zabudową usługową,

o zbliżonych parametrach cechach zabudowy i charakterze, zatem można ocenić, że pod względem planowanej funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie planowane przedsięwzięcie jest możliwe.

Planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z istniejącym zagospodarowaniem i nie wywołuje kolizji urbanistycznej.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. u. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust.1 ww. ustawy a dokonana analiza dla potrzeb określenia wymagań dot. wnioskowanej inwestycji wykazała możliwość i warunki jej zrealizowania.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

1. Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, ul. Ksawerów nr 8, 02-656 Warszawa ((brak postanowienia. Zgodnie z art. 53 ust. 5 w nawiązaniu do art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane – data otrzymania projektu decyzji przez WZMiUW 01.10.2012 r.).
2. Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego, ul. Tetmajera nr 38, 05-080 Izabelin (brak postanowienia). Zgodnie z art. 53 ust. 5 w nawiązaniu do art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane – data otrzymania projektu decyzji przez Dyrektora KPN 28.09.2012 r.
3. Referatem Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Łomiankach, ul. Warszawska nr 71, 05-092 Łomianki (pismo nr RIG. 7230.5.59.12 z dnia 08.10.2012 r.).
4. Dyrektorem Regionalny Lasów Państwowych, ul. Grochowska nr 278, 03-841 Warszawa (postanowienie nr 289/12/M z dnia 30.11.2012 r.),
5. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – Regionalnym Konserwatorem Przyrody, ul. Sienkiewicza nr 3, 00-015 Warszawa (brak postanowienia. Zgodnie z art. 53 ust. 5c w nawiązaniu do art. 60 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji – data otrzymania projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 16.11.2012 r.).
6. Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa (pismo nr GDDKiA-O/WA.Z.3-k-435/2118A/2012 z dnia 15.11.2012 r.).

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE:

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Decyzja o warunkach nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.), przed wystąpieniem do Starostwa o uzyskanie pozwolenia na budowę, należy uzyskać z Wydziału Geodezji, Katastru, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów Rolnych, ul. Poznańska nr 133, 05-850 Ożarów Mazowiecki decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Załącznik do decyzji:

- Egzemplarz mapy zasadniczej - skala 1:2000,
- Część tekstowa analizy,
- Część graficzna analizy – skala 1:2000

Zd. INŻENIERA JÓHANEIC
mgr inż. Andrzej Kucharski
Załącznik do decyzji

Otrzymują (adresy stron w aktach sprawy):

1. GEOTAX Sp. z o.o.
A. Kaplański & L. Łapiędon
2. INVISTA S.A
3. Pan Wojciech Zembrzusi
4. Pan Jan Makulski-Toho
5. Pani Janina Makólska-Świercz
6. Pani Anna Zielińska
7. a/a



Urząd Miejski w Łomiankach

Referat Gospodarki Przestrzennej
05-092 Łomianki, ul. Warszawska 71
tel. 22 768 62 33, fax. 22 768 62 35

Łomianki, dnia 13 marca 2015r.

Nr RGP.6727.2.2.2015

W Y P I S

ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Łomianki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 199), na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Łomianki nr XIX/103/2011 z dnia 22 grudnia 2011 r., Referat Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Urzędu Miejskiego w Łomiankach informuje, że:

- działka nr ew. 271/1, położona w miejscowości Dąbrowa, gmina Łomianki, znajduje się w północno-wschodniej części na terenie zarezerwowanym dla realizacji trasy tranzytowej o parametrach drogi ekspresowej, w pozostałej części na terenie oznaczonym w „studium” symbolem 3.4 PO,
- działka o nr ew. 271/3, położona w miejscowości Dąbrowa, gmina Łomianki, znajduje się na terenie oznaczonym w „studium” symbolem 3.4 PO.

Dla terenu oznaczonego symbolem 3.4 PO, określono następujące zasady zagospodarowania:

Funkcja dominująca – ochrona o znaczeniu metropolitalnym,

Funkcja dopełniająca:

- usługi metropolitalne,
- zabudowa mieszkaniowa,
- organizacja bram wejściowych do Parku,
- sport i turystyka.

X. J. Burmistrz Łomianek
z. 05.03.2015r. Referat i Gospodarki Przestrzennej

Łukasz Pastwicz

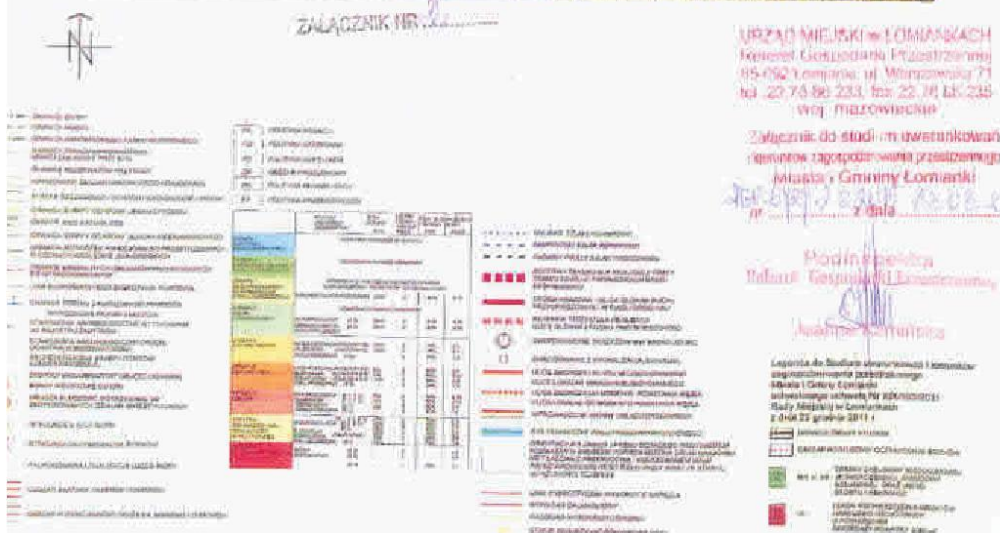
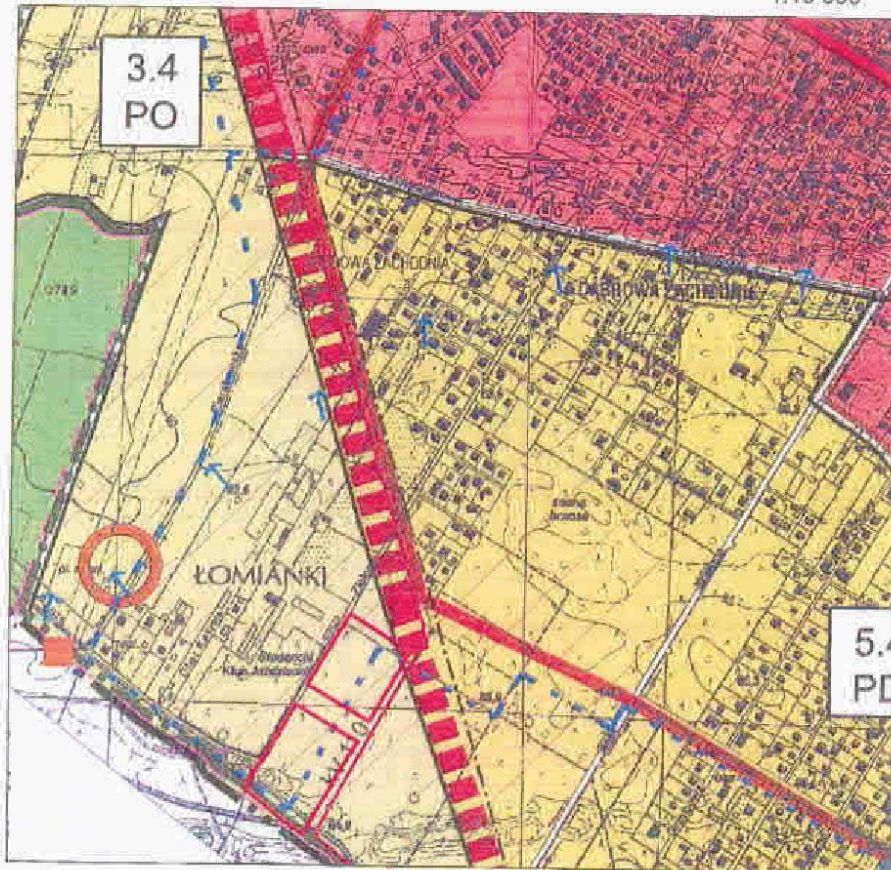
Załączniki:

1. Tekst Studium
2. Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki w skali 1:10000 stanowiący integralną część niniejszego wypisu.

Otrzymują:

1. Inwista SA
ul. Emilii Plater 14/14-18
00-609 Warszawa
2. a/s

1:10 000



11. Informacje dotyczące emisji obligacji zamiennych na akcje

Nie dotyczy – Obligacje nie są zamienne na akcje.

12. Informacje o emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy – Obligacje nie są Obligacjami z prawem pierwszeństwa.

ZAŁĄCZNIKI

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta
2. Ujednolicony aktualny tekst statutu lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmiany statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd
3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną
4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych
5. Definicje i objaśnienia skrótów

Załącznik nr 1

Aktualny odpis z rejestru właściwego Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/290233/31/20150923105327

Strona 1 z 9

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 23.09.2015 godz. 10:53:27

Numer KRS: 0000290233

**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	08.10.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	31	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/40626/15/698	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
		16.09.2015	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 016448159, NIP: 5262483290
3.Firma, pod którą spółka działa	INVISTA 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. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. EMILII PLATER, nr 14, lok. 14-18, miejsc. WARSZAWA, kod 00-669, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	INVISTA@INVISTA.COM.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.INVISTA.COM.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	29.08.2007R., NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA Z TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA NOTARIUSZ, JOANNA ŚLIZAK NOTARIUSZ SPÓŁKA PARTNERSKA, UL.SIENNA 72/5, 00-833 WARSZAWA, REPERTORIUM A NR 9121/2007.
	2	AKT Z 11 PAŹDZIERNIKA 2007 R., REPERTORIUM A NR 10630/2007, NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA KANCELARIA NOTARIALNA: TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA NOTARIUSZ, JOANNA ŚLIZAK NOTARIUSZ SPÓŁKA PARTNERSKA, UL. SIENNA 72/5, 00-833 WARSZAWA ZMIANA § 3 UST. 1 AKT Z 7 LISTOPADA 2007 R., REPERTORIUM A NR 12087/2007, NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA KANCELARIA NOTARIALNA: TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA NOTARIUSZ, JOANNA ŚLIZAK NOTARIUSZ SPÓŁKA PARTNERSKA, UL. SIENNA 72/5, 00-833 WARSZAWA ZMIANA § 3 UST. 1 AKT Z 11 STYCZNIA 2008 R., REPERTORIUM A NR 42/2008, NOTARIUSZ MIROSLAWA KATARZYNA CIEMIENGA KANCELARIA NOTARIALNA: DR MIROSLAWA KATARZYNA CIEMIENGA NOTARIUSZ, UL. GROCHOWSKA 217 LOK. 15, 04-077 WARSZAWA ZMIANA § 3 UST. 1; § 13 UST. 1; § 13 UST. 6; § 13 UST. 16 PKT B), D) I E)
	3	11.01.2008 REPERTORIUM A NR 42/2008 NOTARIUSZ MIROSLAWA KATARZYNA CIEMIENGA NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIANA §3 UST. 1
	4	21.10.2009 R., REP. A NR 3958/2009, NOTARIUSZ DOROTA RYNKIEWICZ - SZAFURSKA, KANCELARIA NOTARIALNA S.C. MAŁGORZATA BRYLEWSKA - IWAŃCZYK - NOTARIUSZ, DOROTA RYNKIEWICZ - SZAFURSKA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, UL. ELEKTORALNA 11 M. 7, 00-137 WARSZAWA, ZMIANA § 2, § 5, § 7, § 13 UST. 2.
	5	30.06.2010 R., REP. A NR 3456/2010, DOROTA CIECHOMSKA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIENIONE: § 3 UST. 1, § 1 UST. 1 DODANE: § 3A USUNIĘTE: § 3 UST. 2, 10, 11, 12
	6	14.09.2010, REP. A NR 4958/2010, DOROTA CIECHOMSKA - NOTARIUSZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE - ZMIENIONE: § 3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	7	27.10.2010 R., REP. A NR 6444/2010, TOMASZ BĄBKA - NOTARIUSZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE - ZMIENIONE: § 3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.
	8	ZMIANA §§ 3, 3A Z DN. 22.12.2010 - NOTARIUSZ DOROTA CIECHOMSKA, KN W WARSZAWIE, NR REP. A 7229/2010
	9	30.06.2011, REP. A NR 2158/2011, NOTARIUSZ TOMASZ BĄBKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. NOWOGRODZKA 7/9 LOK. 24. ZMIENIONO § 3 UST. 1
	10	AKT NOTARIALNY Z DNIA 21.09.2011 R., REP. A NR 6625/2011 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZ TERESĘ JAMRÓZ-WIŚNIEWSKĄ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE UL. SIENNA 72/5 ZMIANA: §2, §3A, §7, §8, §12, §13, §14, §15, §16, §19, §22, §23, §24
	11	21.09.2011 R., REP. A NR 6625/2011, NOTARIUSZ TERESA JAMRÓZ-WIŚNIEWSKA ZMIANA §3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.
	12	28.06.2012 R., REP. A NR 3780/2012, NOTARIUSZ W WARSZAWIE JOANNA ŚLIZAK, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SIENNEJ 72/5 W WARSZAWIE; ZMIANA §3A, §13 I §14 STATUTU SPÓŁKI.
	13	21.06.2013 R., REPERTORIUM A 8287/2013, NOTARIUSZ JANUSZ RUDNICKI KANCELARIA W WARSZAWIE UL. MARSZAŁKOWSKA 55/77 LOK. 33 ZMIENIONO § 3 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	14	13.11.2013 R., REP. A NR 26213/2013, NOTARIUSZ DANIEL KUPRYJAŃCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE UL. CHMIELNA 73B LOK. LU10; ZMIENIONO: §13 UST. 1, §14, §15 UST. 1, §17 STATUTU SPÓŁKI.

15	AKT NOTARIALNY REP. 3778/2014 Z DNIA 26.02.2014 ROKU SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA DANIELA KUPRYJAŃCZYKA NOTARIUSZA, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY ULICY CHMIELNEJ NUMER 73B/LU10. ZMIENIONO: § 3 UST. 1 STATUTU § 3 UST. 4 STATUTU § 3A STATUTU § 3A LIT. D STATUTU
16	29.06.2015 R., REP. A NR 7262/2015, KANCELARIA NOTARIALNA MAREK HRYMAK NOTARIUSZ DANIEL KUPRYJAŃCZYK SPÓŁKA CYWILNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §3 A LIT A

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		EURO CONSULTING & MANAGEMENT SPÓŁKA AKCYJNA POWSTAŁA Z PRZEKSZTAŁCENIA EURO CONSULTING & MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. UCHWAŁA O PRZEKSZTAŁCENIU ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 29.08.2007R. PRZEZ NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW EURO CONSULTING & MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
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	"EURO CONSULTING &MANAGEMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000092760
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	016448159
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	8 677 194,60 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	5 899 998,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	14461991
4. Wartość nominalna akcji	0,60 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	8 677 194,60 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	AKCJE SERII J
	2. Liczba akcji w danej serii	1300000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	A1
	2. Liczba akcji w danej serii	13161991
	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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE BĄDŹ CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM, A W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BAZYL
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	83061500034
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	SZCZERBATKO
		2.Imiona	TOMASZ WOJCIECH
		3.Numer PESEL	77110600312
	2	1.Nazwisko	WRONKOWSKI
		2.Imiona	JAKUB LESZEK
		3.Numer PESEL	83031800414
	3	1.Nazwisko	WINCIOREK
		2.Imiona	TOMASZ
		3.Numer PESEL	64121211677
	4	1.Nazwisko	KONDASZEWSKI
		2.Imiona	BARTOSZ
		3.Numer PESEL	83052205098
	5	1.Nazwisko	SOBKÓW
		2.Imiona	PAWEŁ ŁUKASZ
		3.Numer PESEL	76011402135
	6	1.Nazwisko	ŻABCZYŃSKI
		2.Imiona	TOMASZ DANIEL
		3.Numer PESEL	79100408517

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	66, 11, Z, ZARZĄDZANIE RYNKAMI FINANSOWYMI
	2	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	8	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA
	9	82, 19, Z, WYKONYWANIE FOTOKOPII, PRZYGOTOWYWANIE DOKUMENTÓW I POZOSTAŁA SPECJALISTYCZNA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE BIURA

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	04.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	2	13.07.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	3	09.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	4	13.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	12.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	04.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	7	26.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	3	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	3	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	3	*****	01.01.2009 - 31.12.2009

4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
6	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	04.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	26.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2007

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 23.09.2015

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

„STATUT

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka działa pod firmą: Invista Spółka Akcyjna. Spółka może używać firmy skróconej Invista S.A. -----
2. W obrocie zagranicznym Spółka może posługiwać się tłumaczeniem firmy Spółki na języki obce. -----
3. Siedzibą Spółki jest miasto Warszawa. -----
4. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
5. Spółka może działać zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jak i też poza jej granicami. -----
6. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.-----
7. Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, filie bądź inne placówki oraz przystępować do innych spółek i organizacji gospodarczych zarówno w kraju jak i za granicą. -----
8. Spółka może nabywać i zbywać udziały i akcje w innych spółkach, nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości, ruchomości i prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku innych podmiotów, tworzyć spółki prawa handlowego i cywilne, przystępować do wspólnych przedsięwzięć, powoływać oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne, a także dokonywać wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie przedmiotu swego przedsiębiorstwa, dozwolonych przez prawo. -----

§ 2

Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

1. Reprodukacja zapisanych nośników informacji (PKD 18.20.Z), -----
2. Leasing finansowy PKD (64.91.Z), -----
3. Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z) -----
4. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z), -----

5. Zarządzanie rynkami finansowymi (PKD 66.11.Z),-----
6. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z), -----
7. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),-----
8. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi wykonywane na zlecenie (PKD 68.20.Z),-----
9. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z), -----
10. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31. Z), -----
11. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (PKD 77.33.Z), -----
12. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 77.39.Z), -----
13. Działalność związana z oprogramowaniem (PKD 62.01.Z), -----
14. Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych (PKD 62.09.Z),-----
15. Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z), -----
16. Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (PKD 63.11.Z), -----
17. Wydawanie książek (PKD 58.11.Z),-----
18. Pozostała działalność wydawnicza (PKD 58.19.Z), -----
19. Działalność portali internetowych (PKD 63.12.Z), -----
20. Badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73.20.Z), -----
21. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),-----
22. Działalność agencji reklamowych (PKD 73.11.Z),-----
23. Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji (PKD 73.12.A),-----
24. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych (PKD 73.12.B),-----
25. Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) (PKD 73.12.C), -----
26. Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach (PKD 73.12.D), -----

27. Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników (PKD 78.10.Z),-----
28. Działalność związana z tłumaczeniami i usługami sekretarskimi (PKD 74.30.Z), --
29. Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),
30. Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura (PKD 82.19.Z), ----
31. Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów (PKD 82.30.Z), -
32. Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 85.59.B), -----
33. Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw (PKD 47.30.Z), -----
34. Sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych (PKD 46.71.Z), -----
35. Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 46.73.Z), -----
36. Sprzedaż hurtowa komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania (PKD 46.51.Z), -----
37. Sprzedaż hurtowa sprzętu elektronicznego i telekomunikacyjnego oraz części do niego (PKD 46.52.Z),-----
38. Sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń (PKD 46.69.Z),-----
39. Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana (PKD 46.90.Z).-----

§ 3

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.677.194,60 zł (słownie: osiem milionów sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt groszy) i dzieli się na: -----
 - a) 13.161.991 (słownie: trzynaście milionów sto sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii A1 o wartości nominalnej 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy) każda; -----
 - b) 1.300.000 (słownie: jeden milion trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy) każda. -----
2. Akcje kolejnych emisji mogą być akcjami imiennymi lub akcjami na okaziciela. ----
3. Kapitał zakładowy Spółki został opłacony w całości. -----
4. Akcje serii A1 zostały pokryte gotówką. -----

5. Akcje mogą być umorzone uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
6. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----
7. Spółka może emitować papiery dłużne, w tym obligacje zamienne na akcje a także obligacje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji Spółki.-----
8. Na wniosek akcjonariusza skierowany do Zarządu akcje imienne ulegną zamianie na akcje na okaziciela. Zamiana nastąpi w terminie do 30 dni od złożenia wniosku przez akcjonariusza. Koszty zamiany akcji ponosić będzie Spółka.-----

§ 3a

Zarząd jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 5.899.998,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) poprzez emisję nie więcej niż 9.833.330 (słownie: dziewięć milionów osiemset trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści) zwykłych akcji na okaziciela („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach: -----

- a. upoważnienie określone w niniejszym § 3a, zostało udzielone na okres do dnia 1 czerwca 2015 r;-----
- b. Akcje wydawane w ramach Kapitału Docelowego mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub za zgodą Rady Nadzorczej za wkłady niepieniężne; -----
- c. cenę emisyjną akcji wydawanych w ramach Kapitału Docelowego ustali Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału docelowego w ramach niniejszego upoważnienia, za zgodą Rady Nadzorczej; -----
- d. cena emisyjna akcji nie może być niższa niż 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy); -----
- e. Uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym artykule zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego; -----
- f. Zarząd jest upoważniony do wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Uchwała Zarządu w tej sprawie wymaga zgody Rady Nadzorczej; -----
- g. Zarząd jest upoważniony do emitowania warrantów subskrypcyjnych imiennych lub na okaziciela uprawniających ich posiadacza do zapisu lub

objęcia akcji w ramach Kapitału Docelowego z wyłączeniem prawa poboru (warranty subskrypcyjne);-----

- h. Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego, w szczególności Zarząd jest umocowany do: -----
- i) zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji, jak również zawierania umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będą wystawione kwity depozytowe w związku z akcjami z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa;-----
- ii) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa; -----
- iii) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie emisji akcji w drodze subskrypcji prywatnej lub w drodze oferty publicznej i ubieganiu się o dopuszczenie akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa;-----
- iv) zmiany statutu w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego i ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany. -----

ROZDZIAŁ II ORGANY SPÓŁKI

§ 4

Organami Spółki są: -----

- 1) Walne Zgromadzenie, -----
- 2) Rada Nadzorcza, -----
- 3) Zarząd. -----

§ 5

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane przez Zarząd odbywa się najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. -----

3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym przez Kodeks Spółek Handlowych oraz nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. -----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. -----
5. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego Zgromadzenia. -----

§ 6

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. -----

§ 7

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółki, a gdy Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza albo akcjonariusz lub akcjonariusze, o których mowa w § 5 ust. 5 Statutu, porządek obrad ustala odpowiednio Rada Nadzorcza albo ci akcjonariusze. -----
2. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedna dwudziesta) kapitału zakładowego mogą w każdym przypadku żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. -----
3. Żądanie, o którym mowa w § 7 ust. 2 Statutu powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. -----
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą zgłaszać, na piśmie lub w formie elektronicznej, projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. -----

5. Każdy akcjonariusz może podczas obrad Walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. -----

§ 8

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów z zastrzeżeniem uchwał w sprawach, w których Kodeks Spółek Handlowych przewiduje większość kwalifikowaną. -----
2. Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych postanowień niniejszego Statutu, uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy i reprezentowanych głosów. ---

§ 9

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. -----

§ 10

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego Zgromadzenia. -----
2. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1, otwiera je jeden z członków Rady Nadzorczej. -----

§ 11

Walne Zgromadzenie uchwała regulamin obrad. -----

§ 12

Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami Kodeksu Spółek Handlowych lub postanowieniami niniejszego Statutu, z zastrzeżeniem, iż nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 13

1. Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków, których powołuje się na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. -----
2. Pięciu członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie, a pozostałych dwóch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Mirosław Bieniek na zasadzie uprawnienia osobistego akcjonariusza. -----
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może wybrać ze swojego grona Sekretarza Rady Nadzorczej. -----
4. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Rady Nadzorczej określający jej organizację i sposób wykonywania czynności, a także sposób głosowania w trybie pisemnym i przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. 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. -----
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym, a także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali poinformowani o treści projektu uchwały. -----
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Ponadto Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. -----
8. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności lub wynikającej z innych przyczyn niemożności pełnienia przez Przewodniczącego jego funkcji – Wiceprzewodniczący Rady, z własnej inicjatywy lub na wniosek uprawnionych. -----
9. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący Rady minionej kadencji, a w przypadku jego nieobecności lub wynikającej z innych przyczyn niemożności pełnienia przez Przewodniczącego jego funkcji – Wiceprzewodniczący Rady minionej kadencji lub najstarszy wiekiem Członek Rady Nadzorczej nowej kadencji. -----

10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, w obecności co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego. W razie równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----

§ 14

1. Do szczególnych kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
- a) zatwierdzanie planów ekonomiczno-finansowych Spółki przedłożonych przez Zarząd oraz kontrola ich wykonania; -----
 - b) udzielanie zgody na dokonywanie inwestycji kapitałowych rozumianych jako objęcie, nabycie lub zbycie udziałów lub akcji w innej spółce, nabycie obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, w tym certyfikatów inwestycyjnych, jeżeli wartość tych inwestycji jednorazowo lub narastająco w ciągu roku obrotowego przekracza 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych); -----
 - c) udzielanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości; -----
 - d) udzielanie zgody na nabycie przez Spółkę praw innych niż wymienionych w pkt b), których wartość jednorazowo lub narastająco w ciągu roku obrotowego przekracza 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych); ----
 - e) udzielanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania lub dokonanie rozporządzenia, innych niż wymienione w pkt b-d powyżej, nie przewidzianych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie ekonomiczno-finansowym, którego kwota – na podstawie jednej lub kilku powiązanych czynności prawnych – jednorazowo lub narastająco w ciągu roku obrotowego przekracza 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych);
 - f) udzielanie zgody na umarzanie zobowiązań wobec osób trzecich, o wartości przekraczającej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);-----
 - g) udzielanie zgody Zarządowi na obciążanie aktywów Spółki lub praw majątkowych przysługujących Spółce ograniczonym prawem rzeczowym, jeśli łączna wartość takich obciążeń ustanowionych na aktywach Spółki lub praw majątkowych przekroczy kwotę 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych);-----

- h) udzielanie zgody członkom Zarządu na prowadzenie działalności konkurencyjnej w stosunku do Spółki, udział w spółce konkurencyjnej, nabycie udziałów lub akcji uprawniających do co najmniej 10 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu spółki konkurencyjnej, a także na członkostwo w organach konkurencyjnej spółki kapitałowej lub jakiegokolwiek innego przedsiębiorcy konkurencyjnego;-----
- i) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki;----
- j) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej. -----

§ 15

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.-----
2. Rada Nadzorcza ustala skład Zarządu, powołuje i odwołuje Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, jeśli uchwali obecność Prezesa w Zarządzie Spółki, a także określa wysokość ich wynagrodzenia. Pierwszy skład Zarządu Spółki wskazywany jest przez Zgromadzenie Wspólników Euro Consulting & Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
3. Kadencja wspólna Zarządu wynosi trzy lata. -----

§ 16

1. Zarząd kieruje sprawami Spółki i zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie czynności nie zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej przepisami Kodeksu Spółek handlowych lub niniejszego Statutu. -----
3. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu o ile jest powołany. -----
4. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, o ile w skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu. -----

§ 17

Spółkę reprezentuje dwóch Członków Zarządu łącznie bądź Członek Zarządu i Prokurent łącznie, a w przypadku jednoosobowego Zarządu Spółkę reprezentuje Członek Zarządu. -----

§ 18

Członkowie Zarządu mogą sprawować funkcje w organach innych przedsiębiorców

jedynie za zgodą Rady Nadzorczej. -----

§ 19

Organizację Spółki określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Zarząd. -----

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 20

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----

§ 21

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze: -----
 - 1) kapitał zakładowy, -----
 - 2) kapitał zapasowy, -----
 - 3) kapitał rezerwowy. -----
2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały na początku i w trakcie roku obrotowego. -----

§ 22

Zarząd Spółki obowiązany jest, w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego, sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym, poddać sprawozdanie finansowe badaniu biegłego rewidenta i wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta przedłożyć Radzie Nadzorczej w celu dokonania oceny tych sprawozdań, a następnie przedstawić wraz ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej z dokonanej oceny, Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy w celu zatwierdzenia. -----

§ 23

1. Sposób przeznaczenia zysku określi uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Walne Zgromadzenie dokonuje odpisów z zysku na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej określonej przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. -----
3. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na: -----
 - 1) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia, -----
 - 2) dywidendę dla akcjonariuszy. -----
4. Zysk rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do liczby akcji. -----

5. W uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału czystego zysku ustala się dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. -----
6. Termin wypłaty dywidendy, o ile nie został ustalony uchwałą Walnego Zgromadzenia, ustala Rada Nadzorcza. -----

LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 24

Z zastrzeżeniem postanowień Kodeksu Spółek handlowych likwidację Spółki prowadzi Członkowie Zarządu Spółki. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą Euro Consulting & Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000092760.". -----

Załącznik nr 3

Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Załącznik nr 2 do Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej INVISTA S.A. z dnia 19 maja 2015 r.

Uchwała nr 2 Rady Nadzorczej INVISTA SA z dnia 19 maja 2015 roku

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji

Na podstawie § 14 pkt. 1 lit ^e Statutu Spółki oraz § 5 pkt. 5 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na emisję obligacji o łącznej wysokości do 10.000.000 zł (dziesięć milionów).

§ 2

1. Obligacje, o których mowa w § 1 powyżej mogą zostać wyemitowane jednej lub w kilku seriach.
2. Szczegółowe warunki emisji obligacji pozostawia się Zarządowi Spółki.

§ 3

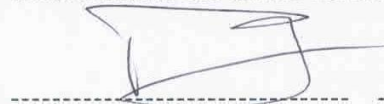
Upoważnia się Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do emisji obligacji, o których mowa w niniejszej uchwale.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta przy 6 głosach „za”, 0 głosach „przeciw” i 0 głosach „wstrzymujących się”.

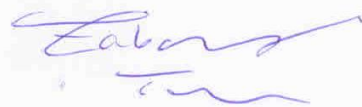
Rada Nadzorcza INVISTA SA



Paweł Sobków



Tomasz Szczerbatko



Tomasz Żabczyński



Tomasz Winciorek



Jakub Wronkowski



Bartosz Kondaszewski

Załącznik nr 3 do Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej INVISTA S.A. z dnia 19 maja 2015 r.

**Uchwała nr 3
Rady Nadzorczej INVISTA SA
z dnia 19 maja 2015 roku**

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości

Na podstawie § 14 pkt. 1 lit g Statutu Spółki oraz § 1 pkt. 2 lit. g Regulaminu Rady Nadzorczej uchwala się co następuje:

§ 1

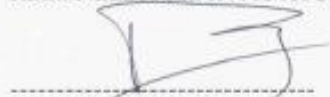
Rada Nadzorcza wyraża zgodę na ustanowienie hipoteki na nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie gm. Łomianki, powiat warszawski zachodni o powierzchni 4,3453 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00001288/4 do górnej granicy 10.000.000 zł (dziesięć milionów) w celu zabezpieczenia obligacji, których emitentem będzie INVISTA S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta przy 6 głosach „za”, 0 głosach „przeciw” i 0 głosach „wstrzymujących się”.

Rada Nadzorcza INVISTA SA



Paweł Sobków



Tomasz Szczepatko



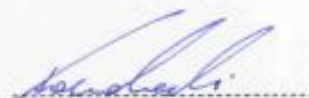
Tomasz Żabczyński



Tomasz Winciorek



Jakub Wronkowski



Bartosz Kondaszewski

Uchwała nr 1/2015
z dnia 1 czerwca 2015 r.
Zarządu Spółki
Invista S.A.
z siedzibą w Warszawie

*w sprawie emisji Obligacji serii D
przez spółkę Invista S.A.*

§ 1.

1. Zarząd Invista S.A., zwanej dalej „Spółką” lub „Emitentem”, działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.) oraz za zgodą Rady Nadzorczej w związku z uchwałą nr 2 z dnia 19 maja 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i w związku z uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej Invista SA z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości, postanawia o emisji do 4.000 sztuk (czterech tysięcy sztuk), odsetkowych, trzydziestomiesięcznych, Obligacji Serii D na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje Serii D”).
2. Cel emisji nie został określony.

§ 2.

Dniem Wykupu Obligacji Serii D będzie dzień 19 grudnia 2017 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii D, zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą wartości nominalnej Obligacji Serii D.

§ 3.

1. Za okres od dnia następującego po dniu objęcia Obligacji Serii D do Dnia Wykupu Spółka będzie świadczyć Obligatariuszom odsetki, należne za kolejne Okresy Odsetkowe, które ustala się zgodnie z poniższą tabelą:

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Dzień płatności odsetek
I	2015-06-20	2015-09-19	92	2015-09-11	2015-09-19
II	2015-09-20	2015-12-19	91	2015-12-11	2015-12-19
III	2015-12-20	2016-03-19	91	2016-03-11	2016-03-19
IV	2016-03-20	2016-06-19	92	2016-06-10	2016-06-19
V	2016-06-20	2016-09-19	92	2016-09-09	2016-09-19
VI	2016-09-20	2016-12-19	91	2016-12-09	2016-12-19
VII	2016-12-20	2017-03-19	90	2017-03-10	2017-03-19
VIII	2017-03-20	2017-06-19	92	2017-06-08	2017-06-19
IX	2017-06-20	2017-09-19	92	2017-09-11	2017-09-19
X	2017-09-20	2017-12-19	91	2017-12-11	2017-12-19

2. Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w Dniu płatności odsetek właściwym dla danego Okresu odsetkowego zgodnie z tabelą umieszczoną w ust. 1.
3. Obligacje Serii D oprocentowane są według Stałej Stopy Procentowej (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,00 %.

§ 4.

Strona 1 z 15

[Podpis]

1. Obligacje Serii D nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną lub KDPW.
2. Po dokonaniu przydziału Obligacji, Emitent może ubiegać się o wprowadzenie przydzielonych Obligacji do obrotu i notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
3. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

§ 5.

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii D zostanie dokonane w ramach oferty prywatnej.
2. Oferującym Obligacje Serii D w ofercie będzie Niezależny Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
Obligacje Serii D będą zaoferowane po Cenie Emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Warunkiem objęcia Obligacji Serii D jest złożenie Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji Serii D w formie pisemnej w terminie od Dnia rozpoczęcia dystrybucji Propozycji Nabycia Obligacji do Dnia zamknięcia subskrypcji oraz opłacenie Obligacji Serii D w kwocie równej Cenie Emisyjnej za każdą obligację - nie później niż do godziny 13:00 w dniu 19 czerwca 2015 roku.
4. Wpłata tytułem opłacenia Obligacji Serii D winna być dokonana na rachunek bankowy Oferującego wskazany w Warunkach Emisji Obligacji. Za datę wpłaty uważa się dzień uznania tego rachunku.

§ 6.

1. Przydział Obligacji Serii D nastąpi w dniu 19 czerwca 2015 r. (Dzień Przydziału).
2. Objęcie Obligacji Serii D nastąpi w dniu 19 czerwca 2015 r.
3. Emisja Obligacji Serii D dojdzie do skutku, jeżeli objęte zostaną Obligacje Serii D o wartości, liczonej według ich Ceny Emisyjnej co najmniej 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych).
4. Warunki Emisji Obligacji Serii D regulujące prawa i obowiązki Emitenta wobec Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Warunki emisji Obligacji w obowiązującym brzmieniu (zmienione Uchwałą nr 1 z dnia 17 czerwca 2015 r. Zarządu Spółki Invista S.A.), o których mowa w powyższej uchwale znajdują się w Załączniku nr 4 niniejszej noty informacyjnej.

**Uchwała nr 1
z dnia 17 czerwca 2015 r.
Zarządu Spółki
Invista S.A.
z siedzibą w Warszawie**

w sprawie zmiany Uchwały nr 1/2015 z dnia 1 czerwca 2015 r.
Zarządu Spółki Invista S.A. z siedzibą
w Warszawie w sprawie emisji Obligacji serii D przez spółkę Invista S.A.

§ 1.

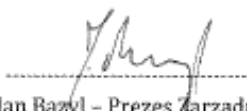
1. Zarząd Invista S.A. („Emitent”) postanawia zmienić Uchwałę nr 1/2015 Zarządu Emitenta z dnia 1 czerwca 2015 roku w sprawie emisji Obligacji serii D przez spółkę Invista S.A. („**Uchwała o Emisji**”), w zakresie: Dnia zamknięcia subskrypcji, Dnia Emisji, Dnia Przydziału.
2. Zarząd Emitenta niniejszym:
 - 1) **zmienia § 3, ust. 1 Uchwały o Emisji o dotychczasowym brzmieniu:**
„Za okres od dnia następującego po dniu objęcia Obligacji Serii D do Dnia Wykupu Spółka będzie świadczyć Obligatariuszom odsetki...”
nadając mu brzmienie następujące:
„Za okres od dnia 20 czerwca 2015 r. do Dnia Wykupu Spółka będzie świadczyć Obligatariuszom odsetki...”
 - 2) **zmienia § 5, ust. 3 Uchwały o Emisji o dotychczasowym brzmieniu:**
„Warunkiem objęcia Obligacji Serii D jest złożenie Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji Serii D w formie pisemnej w terminie od Dnia rozpoczęcia dystrybucji Propozycji Nabycia Obligacji do Dnia zamknięcia subskrypcji oraz opłacenie Obligacji Serii D w kwocie równej Cenie Emisyjnej za każdą obligację - nie później niż do godziny 13:00 w dniu 19 czerwca 2015 roku.”
nadając mu brzmienie następujące:
„Warunkiem objęcia Obligacji Serii D jest złożenie Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji Serii D w formie pisemnej w terminie od Dnia rozpoczęcia dystrybucji Propozycji Nabycia Obligacji do Dnia zamknięcia subskrypcji oraz opłacenie Obligacji Serii D w kwocie równej Cenie Emisyjnej za każdą obligację - nie później niż do godziny 23:59 w dniu 24 czerwca 2015 roku.”
 - 3) **zmienia § 6 ust. 1 i 2 Uchwały o Emisji o dotychczasowym brzmieniu:**
 1. Przydział Obligacji Serii D nastąpi w dniu 19 czerwca 2015 r. (Dzień Przydziału).
 2. Objęcie Obligacji Serii D nastąpi w dniu 19 czerwca 2015 r.
nadając im brzmienie następujące:
 1. Przydział Obligacji Serii D nastąpi w dniu 25 czerwca 2015 r. (Dzień Przydziału).
 2. Objęcie Obligacji Serii D nastąpi w dniu 25 czerwca 2015 r.
3. Uwzględniając powyższe zmiany Uchwały o Emisji, Zarząd Emitenta postanawia zmienić stanowiące Załącznik nr 1 do Uchwały o Emisji Warunki Emisji Obligacji Serii D, nadając im brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.
4. Pozostałe postanowienia Uchwały o Emisji pozostają niezmienione.

§ 2

Zarząd Emitenta, za pośrednictwem Niezależnego Domu Maklerskiego SA, postanawia poinformować o zmianie Uchwały o Emisji, dokonanej niniejszą uchwałą, wszystkie osoby, które złożyły zapis na Obligacje Serii D.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Jan Bazył – Prezes Zarządu

Strona 1 z 14

Warunki emisji Obligacji w obowiązującym brzmieniu, o których mowa w powyższej uchwale znajdują się w Załączniku nr 4 niniejszej noty informacyjnej.

Uchwała nr 1
z dnia 25 czerwca 2015 roku
Zarządu Spółki
Invista S.A.
z siedzibą w Warszawie

w sprawie przydziału Obligacji Serii D

§ 1.

1. Zarząd Spółki Invista S.A. działając zgodnie z postanowieniami Uchwały nr 1/2015 Zarządu Spółki Invista S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 1 czerwca 2015 roku w sprawie emisji Obligacji Serii D i Uchwały nr 1 z dnia 17 czerwca 2015 roku w sprawie zmiany Uchwały nr 1/2015 z dnia 1 czerwca 2015r. Zarządu Spółki Invista S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji Obligacji serii D przez spółkę Invista S.A. oraz Warunków Emisji obligacji Serii D, postanawia dokonać przydziału Obligacji Serii D.
2. Obligacje zostają przydzielone zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Łącznie przydziela się 1975 (słownie: tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt pięć) Obligacji Serii D, 26 inwestorom, którzy do dnia 24 czerwca 2015 roku, złożyli prawidłowo wypełnione Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji serii D, oraz dokonali wpłat w deklarowanej wysokości.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PREZES ZARZĄDU

Załącznik nr 4

Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

Warunki emisji Obligacji Serii D

Dokument stanowi warunki emisji Obligacji Serii D (dalej: „Warunki Emisji”) emitowanych przez Invista S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 14/14-1B, 00-669 Warszawa (dalej: „Emitent”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000290233, z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 8 677 194,60 zł, o numerze NIP 5262483290 (dalej: „Emitent”).

Emisja dokonywana jest w trybie oferty niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia Obligacji do maksymalnie 149 wybranych Inwestorów.

Niniejsze Warunki Emisji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o emitowanych Obligacjach.

Podsumowanie informacji o emisji

Harmonogram emisji Obligacji

Dzień rozpoczęcia dystrybucji Propozycji Nabycia Obligacji:	01.06.2015
Dzień zamknięcia subskrypcji:	24.06.2015 r., godz. 23:59
Data dokonania wpłat na rachunek bankowy Oferującego:	24.06.2015 r., godz. 23:59
Przydział Obligacji:	25.06.2015

Podstawowe parametry emisji Obligacji

Informacje o wielkości emisji

Wielkość emisji Obligacji	1.000 sztuk Obligacji (1.000.000 zł)
Próg emisji Obligacji	1.000 sztuk Obligacji (1.000.000 zł)
Wartość nominalna Obligacji	1.000,00 zł
Cena emisyjna Obligacji	1.000,00 zł
Minimalny zapis na Obligacje	30 sztuk Obligacji (30.000,00 zł)

Informacje o oprocentowaniu

Rodzaj oprocentowania	stałe
Wysokość oprocentowania	9,00%
Częstotliwość wypłaty odsetek	kwartalne

Informacje o terminach

Dzień emisji Obligacji	25.06.2015
Termin do wykupu Obligacji	30 miesięcy
Dzień wykupu Obligacji	19.12.2017

1. Podstawa prawna emisji Obligacji

Podstawą prawną emisji jest:

- a. Ustawa o obligacjach [tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.]
- b. Uchwała nr 2 Rady Nadzorczej Invista S.A. z dnia 19 maja 2015r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji oraz uchwała nr 3 Rady Nadzorczej Invista SA z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości,
- c. Uchwała nr 1 Zarządu spółki Invista S.A. z dnia 1 czerwca 2015 roku w sprawie emisji Obligacji, Uchwała nr 1 z dnia 17 czerwca 2015 r. Zarządu Spółki Invista S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie zmiany Uchwały nr 1/2015 z dnia 1 czerwca 2015 r. Zarządu Spółki Invista S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji Obligacji serii D przez spółkę Invista S.A.

2. Forma obligacji

Obligacje emitowane są w myśl art. 5a Ustawy o obligacjach, jako papiery wartościowe niemające formy dokumentu.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Emitent może ubiegać się o wprowadzenie przydzielonych Obligacji do obrotu i notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2.1. Ewidencja

W myśl Ustawy o obligacjach prawa z obligacji niemających formy dokumentu powstają z chwilą dokonania zapisu w ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz tych Obligacji. Ewidencję Obligacji prowadzić będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych (dalej: „KDPW”), lub firma inwestycyjna, której Emitent zleci jej prowadzenie.

3. Cel emisji Obligacji

Cel emisji Obligacji nie został określony.

4. Zbywalność Obligacji, prawa wynikające z Obligacji

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

5. Opis świadczeń Emitenta

Świadczenia z Obligacji mające charakter pieniężny obejmują:

- a. Wypłatę wartości nominalnej Obligacji (Kwota Wykupu),
- b. Wypłatę odsetek z Obligacji.

Z Obligacjami nie są związane świadczenia niepieniężne.

W przypadku rejestracji Obligacji w Ewidencji firmy inwestycyjnej, płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Emitenta lub za pośrednictwem tej firmy inwestycyjnej na Rachunek Inwestora. Uprawnionymi do otrzymania świadczeń będą Obligatariusze, którzy będą mieli zapisane Obligacje w Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.

Po dokonaniu rejestracji Obligacji w Ewidencji KDPW, płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, na których zapisane będą Obligacje. Płatności będą dokonywane zgodnie z regulacjami KDPW. Uprawnionymi do otrzymania świadczeń będą Obligatariusze, którzy będą mieli zapisane Obligacje w Ewidencji KDPW w Dniu Ustalenia Praw.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst, powstawanie i przenoszenie praw z Obligacji odbywać się będzie zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi dotyczącymi praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych oraz regulacjami KDPW, ASO i regulaminami podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

Żadne kwoty nie będą wypłacane Obligatariuszom w gotówce.

Wypłaty świadczeń będą dokonywane po potrąceniu lub pobraniu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, o ile wymagają tego odpowiednie przepisy prawa. Szczegóły w zakresie wysokości świadczeń, sposobu ich ustalania, terminów i sposobów ich spełnienia zostały opisane w dalszej części niniejszego dokumentu.

6. Informacje o warunkach oferty

6.1. Tryb emisji

Emisja Obligacji odbywa się w trybie określonym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o obligacjach, tj. poprzez złożenie oferty wybranym Inwestorom w liczbie nieprzekraczającej 149 osób (oferta prywatna).

6.2. Warunki zapisu

Każdy Inwestor, który otrzymał Propozycję Nabycia Obligacji może na poniższych warunkach dokonać zapisu na Obligacje Emitenta.

Celem dokonania zapisu na Obligacje należy prawidłowo wypełnić załączony Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji (dalej: „Formularz”), oraz złożyć go osobiście, w dwóch egzemplarzach (po jednym dla Inwestora i Oferującego) w siedzibie Oferującego lub przesłać faksem na nr **22 254 97 59**, lub po zeskanowaniu wystać e-mailem na adres: ndm@ndm.com.pl nie później niż w Dniu zamknięcia subskrypcji.

Oryginał poprawnie wypełnionego formularza powinien być dostarczony do siedziby Oferującego, przy ulicy Grochowskiej 217/15, 04-077 Warszawa, nie później niż w Dniu zamknięcia subskrypcji.

W Formularzu należy wskazać liczbę Obligacji, na jaką Inwestor pragnie złożyć zapis, nie mniejszą niż minimalny Próg Zapisu (30 sztuk Obligacji) i nie większą niż maksymalny Próg Zapisu (4.000 sztuk Obligacji). W przypadku wskazania w Formularzu liczby Obligacji przekraczającej maksymalny Próg Zapisu, zapis będzie uznawany za złożony w wysokości maksymalnego Progu Zapisu. W przypadku wskazania w Formularzu liczby Obligacji mniejszej od wymaganego minimalnego Progu Zapisu, Formularz będzie uznawany za nieważny i nie zostanie uwzględniony podczas dokonywania przydziału Obligacji.

6.3. Wpłaty na Obligacje

Wraz ze złożeniem zapisu na Obligacje należy dokonać wpłaty będącej iloczynem liczby Obligacji wskazanych w Formularzu oraz ceny emisyjnej Obligacji wynoszącej 1.000,00 zł za każdą Obligację.

W przypadku zapisu na Obligacje przez osoby będące już obligatariuszami Emitenta i którym przysługują wyemitowane przez Emitenta obligacje serii B, których termin zapadalności przypada na dzień 18 czerwca 2015r., wpłata na Obligacje może nastąpić bezgotówkowo tj. przez potrącenie wierzytelności przysługującej osobie zapisującej się na Obligacje z tytułu wykupu wyemitowanych

Strona 4 z 14

przez Emitenta obligacji serii B z wierzytelnością przysługującą Emitentowi wobec takiej osoby z tytułu złożenia zapisu na Obligację.

Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy Oferującego:

Oferujący (odbiorca przelewu): Niezależny Dom Maklerski S.A.
Ul. Grochowska 217/15 04-077 Warszawa
Nr rachunku Oferującego: 37 1060 0076 0000 3300 0082 0804
Prowadzony przez: Bank BPH S.A.
Tytuł wpłaty: „OBLIGACJE SERII D Inwista S.A.” oraz „IMIĘ I NAZWISKO” Inwestora
(zgodne z tym wskazanym w Formularzu)

Wpłat należy dokonać najpóźniej w Dniu Zamknięcia Subskrypcji, (liczonej, jako data wpływu środków pieniężnych na konto Oferującego).

Za okres pomiędzy dniem dokonania przelewu środków pieniężnych na rachunek bankowy Oferującego, a Dniem Przydziału Obligacji lub dniem zwrotu środków pieniężnych Obligatariuszom w przypadku niedojścia emisji do skutku, Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania jakichkolwiek odsetek.

Emitent może przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje lub termin upłacenia Obligacji Serii D.

W przypadku zmiany Warunków Emisji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta w którymkolwiek dniu terminu przyjmowania zapisów na Obligacje lub upłacania Obligacji Serii D, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu najpóźniej w drugim Dniu Roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji (moment otrzymania informacji drogą mailową od Oferującego o zmianie Warunków Emisji). Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o odstąpieniu”) dostarczone do Oferującego drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby Oferującego w wyżej wskazanym terminie. Jeżeli Obligacje, na które osoba ta złożyła zapis zostały opłacone, Oferujący dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny tej osoby wskazany w Formularzu w terminie 4 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Oferującego Oświadczenia o odstąpieniu.

6.4. Warunki przydziału

Obligacje zostaną przydzielone przez Emitenta w Dniu Przydziału.

Podczas dokonywania przydziału uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione Formularze, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego Progu Zapisu, opłacone w terminie wskazanym w Warunkach Emisji.

W przypadku złożenia zapisów na liczbę Obligacji przewyższającą Próg Emisji (1.000 sztuk Obligacji), natomiast mniejszą od planowanej wielkości emisji (4.000 sztuk Obligacji), każdemu Inwestorowi zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku nadsubskrypcji, przydział Obligacji nastąpi zgodnie z decyzją Zarządu Emitenta, przy czym zastrzega się, iż Zarząd ma pełną dowolność w zakresie decyzji o wyborze Inwestorów, którym zostaną przydzielone Obligacje, a także ilości Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom (przy zachowaniu limitu Obligacji wskazanego przez Inwestora w Formularzu). W przypadku dokonania przydziału Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora ponad łączną cenę emisyjną przydzielonych takiemu Inwestorowi Obligacji zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji, nie później jednak niż do czwartego Dnia Roboczego po Dniu zamknięcia subskrypcji.

Strona 5 z 14

W przypadku niedojścia emisji do skutku, Obligacje nie zostaną przydzielone, a środki pieniężne zostaną zwrócone Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje i dokonali odpowiednich wpłat, na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu niezwłocznie po powzięciu przez Oferującego informacji o niedojściu emisji Obligacji do skutku, nie później jednak niż czwartego Dnia Roboczego po Dniu zamknięcia subskrypcji.

Najpóźniej drugiego Dnia Roboczego po Dniu Przydziału, Oferujący w imieniu Emitenta wystosuje do Inwestorów którzy złożyli zapis na Obligacje, zawiadomienia o dokonanym przydziale Obligacji lub niedojściu emisji Obligacji do skutku oraz niezależnie od tego podejmie czynności celem przekazania treści takiego zawiadomienia tym Inwestorom za pomocą środków porozumiewania się na odległość lub drogą elektroniczną.

6.5. Niedojście emisji do skutku

Niedojście emisji do skutku może nastąpić w następujących przypadkach:

- a. Niesięgnięcia Progu Emisji,
- b. Wycofania się Emitenta z emisji.

Emitent zastrzega sobie prawo wycofania się z emisji Obligacji w trakcie trwania oferty lub po jej zakończeniu a przed dokonaniem przydziału Obligacji. W przypadku powzięcia decyzji o wycofaniu się z emisji Obligacji, Emitent niezwłocznie powiadomi o tym Inwestorów, którzy otrzymali Propozycję Nabycia Obligacji oraz dokona zwrotu środków wpłaconych przez Inwestorów tytułem opłacenia zapisu na Obligacje.

7. Parametry Obligacji

7.1. Wielkość emisji i zapisu

Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna Obligacji wynosi 1.000,00 zł.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 1.000,00 zł.

Wielkość emisji

Emisja obejmuje do 4.000 (słownie: czterech tysięcy) sztuk Obligacji.

Łączna wielkość emisji liczona według wartości nominalnej Obligacji wynosi 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych).

Próg Emisji

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku, jeżeli w terminie obowiązywania oferty nie zostaną złożone poprawnie wypełnione Formularze opiewające na łączną liczbę Obligacji równą co najmniej Progowi Emisji równemu 1.000 sztuk (tysiąc sztuk) Obligacji, co stanowi łączną wartość nominalną równą 1.000.000 zł (słownie: milion złotych).

Próg Zapisu na Obligacje

Minimalny zapis na Obligacje objęty jednym Formularzem wynosi 30 sztuk (słownie: trzydzieści sztuk) Obligacji, co stanowi kwotę 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).

Maksymalny zapis na Obligacje objęty jednym Formularzem wynosi 4.000 sztuk (słownie: cztery tysiące sztuk) Obligacji, co stanowi kwotę 4.000.000 zł (cztery miliony złotych).

7.2. Oprocentowanie

Rodzaj oprocentowania i wysokość

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi 9,00 % w skali roku.

Okres Odsetkowy

Odsetki będą naliczane począwszy od dnia 20 czerwca 2015 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem). Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Terminy i warunki wypłaty oprocentowania

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone według wzoru:

$O = FV \times r \times n / 365$, gdzie:

- O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji (kupon),
- FV – wartość nominalna jednej Obligacji,
- r – oprocentowanie Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- n – liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza, z zastrzeżeniem, że pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Okresy Odsetkowe zostają ustalone w następujących terminach:

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Dzień płatności odsetek
I	2015-06-20	2015-09-19	92	2015-09-11	2015-09-19
II	2015-09-20	2015-12-19	91	2015-12-11	2015-12-19
III	2015-12-20	2016-03-19	91	2016-03-11	2016-03-19
IV	2016-03-20	2016-06-19	92	2016-06-10	2016-06-19
V	2016-06-20	2016-09-19	92	2016-09-09	2016-09-19
VI	2016-09-20	2016-12-19	91	2016-12-09	2016-12-19
VII	2016-12-20	2017-03-19	90	2017-03-10	2017-03-19
VIII	2017-03-20	2017-06-19	92	2017-06-08	2017-06-19
IX	2017-06-20	2017-09-19	92	2017-09-11	2017-09-19
X	2017-09-20	2017-12-19	91	2017-12-11	2017-12-19

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

Dniem Ustalenia Prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek. W przypadku rejestracji Obligacji w Ewidencji KDPW, proces ten będzie realizowany w terminach i w sposób określony przez regulacje KDPW, a wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Odsetki za opóźnienie

W przypadku opóźnienia w wypłacie świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.

8. Wykup Obligacji

8.1. Dzień wykupu

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji Przedterminowego wykupu Obligacji, o której mowa w ppkt. 8.4 i 8.5.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

8.2. Kwota wykupu

Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej, tj. 1.000,00 zł za jedną Obligację. Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu Obligacji jest 6. (słownie: szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu. W przypadku rejestracji Obligacji w Ewidencji KDPW, proces ten będzie realizowany w terminach i w sposób określony przez regulacje KDPW, a Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji. W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez firmę inwestycyjną, Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, zasadniczo wskazanego w Formularzu lub wskazanego zgodnie z regulacjami tej firmy inwestycyjnej, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

8.3. Umorzenie Obligacji

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

8.4. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitentowi przysługuje prawo do przedterminowego wykupu (Przedterminowy wykup Obligacji) całości lub części Obligacji nie wcześniej niż po 12 miesiącach od Dnia Emisji.

Emitent dokona Przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wypłatę wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł za każdą Obligację powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej wykupowanych Obligacji, oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem).

Przedterminowy wykup Obligacji skuteczny będzie jedynie w przypadku złożenia Zawiadomienia o Przedterminowym wykupie Obligacji wraz ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu oraz z podaniem takiego komunikatu do publicznej wiadomości, za pośrednictwem komunikatu EBI/ESPI, bądź przekazaniem go Obligatariuszom (listem poleconym) w terminie 14 dni przed planowanym dniem Przedterminowego Wykupu.

Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu w ramach Przedterminowego wykupu Obligacji będzie 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wcześniejszego wykupu.

Jeżeli przedterminowy wykup nastąpi po rejestracji Obligacji w Ewidencji KDPW, proces ten będzie realizowany w terminach i w sposób określony przez regulacje KDPW.

W sytuacji gdy Obligacje Emitenta zostaną wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst, poczynwszy od dnia notowań Obligacji Emitent może nabywać Obligacje w transakcji zawartej na rynku Catalyst, jedynie w celu ich umorzenia.

8.5. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

Każdemu Obligatariuszowi przysługuje prawo do Przedterminowego wykupu całości lub części posiadanych Obligacji w przypadku nastąpienia od Dnia Emisji do Dnia Wykupu któregośkolwiek z poniższych naruszeń (dalej „Przypadek Naruszenia”), a Emitent nie usunie tego zdarzenia w terminie zgodnym z pkt. 8.6.:

a. Niewypłacalność

- Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba, że wniosek złożony przez wierzyciela zostanie złożony w złej wierze, lub jeżeli wniosek zostanie oddalony, zwrócony lub odrzucony przez właściwy sąd w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpoczn negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia finansowego.

b. Naruszenie zobowiązań związanych z Obligacjami

Emitent nie wykona w terminie jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z Obligacji, w szczególności wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta, lub wykona je nienależycie i nie naprawi takiego naruszenia w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu pisemnego wezwania Obligatariusza do naprawienia takiego naruszenia.

c. Egzekucja

Jeżeli na jakimkolwiek składniku majątku Emitenta dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji na łączną kwotę przekraczającą 1.000.000,00 zł (słownie: milion złotych).

d. Zabezpieczenie

Brak prawomocnego wpisu hipoteki na pierwszym miejscu – do księgi wieczystej na nieruchomości opisanej w pkt. 10 Warunków Emisji, w terminie do dnia 31 marca 2016r. na rzecz Administratora Hipoteki reprezentującego wszystkich Obligatariuszy, stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.

e. Umowa z Administratorem Hipoteki

Umowa Administrowania Hipotek:

- Okaze się nieważna lub bezskuteczna lub w ciągu 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od wystąpienia naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa.
- Zostanie rozwiązana i w ciągu 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy.
- Zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

f. Niezgodność zobowiązań w prawem

Okaze się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem.

g. Zaprzestanie prowadzenia działalności lub zmiana przedmiotu działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub właściwy organ Emitenta podejmie uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta.

h. Kwestionowanie Warunków Emisji Obligacji

Emitent bez uzasadnienia zakwestionuje treść zobowiązań wynikających z niniejszych Warunków Emisji Obligacji.

i. Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych

Niewywiązanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, sprawozdań półrocznych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego lub sprawozdań kwartalnych w terminie 45 dni od zakończenia kwartału roku obrotowego.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w ppkt. 8.5 lit. a-i, oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji, w trybie przewidzianym w ppkt. 8.6. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.

8.6. Uprawnienia w przypadku naruszenia, okres naprawczy

W przypadku nastąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w ppkt. 8.5. lit. a-i, Obligatariusz jest uprawniony do wezwania na piśmie Emitenta do usunięcia Przypadku Naruszenia, wyznaczając Emitentowi termin nie krótszy niż 30 (trzydzieści) Dni Roboczych na usunięcie zdarzenia.

W przypadku nieusunięcia przez Emitenta tego zdarzenia w wyznaczonym terminie, Obligatariusz uprawniony jest do dostarczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia („Zawiadomienie o Wymagalności”), że świadczenia z Obligacji przez niego posiadanych stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi, a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji.

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 10 (dziesiątego) Dnia Roboczego po dniu wyznaczonym przez Obligatariusza na usunięcie zdarzenia.

W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności, zgodnie z powyższymi warunkami, dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Emitent dokona Przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wypłatę wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł za każdą Obligację oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem).

Jeżeli przedterminowy wykup nastąpi po rejestracji Obligacji w Ewidencji KDPW, proces ten będzie realizowany w terminach i w sposób określony przez regulacje KDPW.

Powyższe zapisy nie zwalniają Obligatariusza ze składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

9. Przedawnienie

Roszczenia z tytułu Obligacji ulegają przedawnieniu z upływem dziesięciu lat.



10. Zabezpieczenie emisji Obligacji

10.1. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

10.2. W przypadku dojścia emisji do skutku, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu, na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy, do 150 % wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, województwo mazowieckie, obejmującej działki: nr 271/1, 271/3, dalej „Nieruchomość”).

Nieruchomość jest własnością Emitenta.

Prawo własności Emitenta do Nieruchomości ujawnione jest w Księdze Wieczystej nr WA4M/00001288/4, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Aktualna treść wskazanej wyżej księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, w dziale IV wykazuje na pierwszym miejscu hipotekę umowną w wysokości 6 000 000,00 zł na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji obligacji serii B, których termin wykupu przypada na dzień 18 czerwca 2015r., zaś na drugim miejscu wykazuje hipotekę umowną w kwocie 1 500 000 zł na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji obligacji serii C, którym termin wykupu przypada na 21 grudnia 2015 r..

Kopia z operatu szacunkowego Nieruchomości stanowi Załącznik nr 3 do Propozycji Nabycia Obligacji. Wartość Nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę na kwotę 17.144.200,00 zł.

10.3. W przypadku dojścia emisji do skutku, po Dniu Emisji, Emitent podejmie kroki zmierzające do ustanowienia hipoteki na Nieruchomości.

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone najpóźniej do dnia 26 czerwca 2015 r..

W związku z wykupem wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii B, intencją Emitenta jest, aby wraz z wnioskiem o wykreślenie hipoteki umownej, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na pierwszym miejscu dokonany został wpis hipoteki na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji. Jeżeli jednoczesne złożenie powyższych wniosków okazałoby się niemożliwe, Emitent w trybie art. 101⁴ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.), wnosząc o wykreślenie hipoteki umownej, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na pierwszym miejscu, doprowadzi do ujawnienia w tejże księdze uprawnienia Emitenta do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w celu zapewnienia zachowania tego prawa i rozporządzenia nim w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji.

Emitent podejmie wszelkie możliwe działania, aby hipoteka zabezpieczająca roszczenia wynikające z Obligacji została wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na pierwszym miejscu w terminie do dnia 31 marca 2016r.

- 10.4.** W celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, Emitent, przed ustanowieniem zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 10 ppkt. 10.2, zawrze umowę z Administratorem Hipoteki. Administrator Hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

11. Zobowiązania Emitenta

W przypadku dojścia emisji do skutku, najpóźniej w Dniu Emisji Obligacji, Emitent złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego z tytułu wymagalnych zobowiązań dotyczących zapłaty odsetek i wykupu Obligacji Serii D, do maksymalnej wartości wynoszącej 150 % wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, które zostaną przydzielone przez Zarząd Emitenta.

Do czasu ustanowienia zabezpieczenia o którym mowa w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego) równe pod względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 10 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nicodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe i zabezpieczone zobowiązania Emitenta mające pierwszeństwo zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia przed niezabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta.

Od Dnia Emisji Obligacji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, Emitent zobowiązuje się do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego, zgodnie z harmonogramem.

12. Zawiadomienia

Zawiadomienia do Obligatariuszy będą uważane za ważne, jeżeli zostaną doreczone w formie komunikatów EBI/ ESPI lub na stronie Emitenta (<http://www.invista.com.pl/relacje-inwestorskie/raporty/>) lub listem poleconym na adresy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji/Ewidencji.

13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy - z Obligacji wynikają jedynie świadczenia pieniężne.

14. Zmiany Warunków Emisji

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać: (i) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które nie stanowią zmiany praw i obowiązków Emitenta lub Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia

interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

Pozostałe zmiany Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy wyrażonej w formie pisemnej.

15. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

16. Oświadczenia

Emitent oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunkach Emisji Obligacji są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na ich znaczenie.

17. Pozostałe informacje

Na dzień 31 marca 2015 r. wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Spółki wynosiła łącznie **18 476 063,85**, zgodnie z poniższą tabelą:

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [PL]		18 476 063,85
I.	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	10 894 424,15
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 962 696,95
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
3	Pozostałe rezerwy	5 931 727,20
II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	103 803,97
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	103 803,97
III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	7 477 835,73
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	7 477 835,73
3	Fundusze specjalne	0,00

Do czasu całkowitego wykupu Obligacji, Emitent zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym w opinii Emitenta, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Należy przy tym pamiętać, że w celu realizacji kolejnych inwestycji Spółka może zaciągać dodatkowe zobowiązania finansowe w celu pozyskania środków na pokrycie nakładów związanych z ich realizacją. 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.

18. Objasnienia

1) Cena Emisyjna	Oznacza cenę emisyjną Obligacji równą 1.000,00 zł
2) Dzień Zamknięcia Subskrypcji	Dzień 24 czerwca 2015 r., godz. 23:59, w którym zakończone zostaje przyjmowanie zapisów na Obligacje Serii D
3) Dzień Emisji	Dzień emisji Obligacji, określony na 25 czerwca 2015 r. będący uniem podjęcia uchwały dotyczącej przydziału Obligacji

4) Dzień Płatności Odsetek	Dzień, na który nalicza się wysokość odsetek za dany Okres Odsetkowy. Jest to również dzień, w którym dokonuje się płatności naliczonych odsetek, pod warunkiem, że dzień ten przypada w Dniu Roboczym. W przypadku, gdy Dzień Płatności Odsetek przypadne na dzień wolny od pracy, wówczas płatność naliczonych odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek
5) Dzień Przydziału	Dzień, określony na 25 czerwca 2015 r., w którym podejmowana jest uchwała Emitenta dotycząca przydziału Obligacji lub niedojścia emisji do skutku
6) Dzień Roboczy	Każdy dzień tygodnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani dniem, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nie świadczy swoich usług
7) Dzień Ustalenia Praw	Dzień ustalenia Obligatariuszy, którym zostaną wypłacone najbliższe świadczenia z tytułu posiadania Obligacji
8) Dzień Wykupu	Dzień, określony na 19 grudnia 2017 r., w którym wypłacona zostanie wartość nominalna Obligacji. W przypadku, gdy Dzień Wykupu przypadne na dzień wolny od pracy, wówczas płatność wartości nominalnej nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu
9) Emitent / Spółka	Invista S.A. z siedzibą w Warszawie
10) Ewidencja	Ewidencja papierów wartościowych prowadzona przez firmę inwestycyjną lub depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW
11) Formularz	Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji Serii D będący podstawą dokonania zapisu na Obligacje przez Inwestora
12) Inwestor	Osoba, do której została skierowana Propozycja Nabycia
13) KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
14) Obligacje	Obligacje na okaziciela Serii D emitowane przez Invista S.A.
15) Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji, wpisana do Ewidencji lub posiadająca Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych
16) Oferujący	Niezależny Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
17) Okres Odsetkowy	Liczba dni pomiędzy początkiem okresu, na który nalicza się świadczenia z tytułu Obligacji, a końcem tego okresu
18) Propozycja Nabycia	Oznacza dokument, sporządzony zgodnie z przepisami prawa na podstawie którego jest składana propozycja nabycia Obligacji Inwestorom
19) Próg Emisji	Oznacza minimalną liczbę Obligacji, której subskrybowanie wymagane jest, aby emisja doszła do skutku
20) Próg Zapisu	Minimalna lub maksymalna liczba Obligacji, na którą Inwestor może złożyć zapis w ofercie pierwotnej
21) Przedterminowy wykup Obligacji	Oznacza wykup Obligacji przed terminem ich zapadalności, na żądanie Inwestora lub Emitenta w przypadkach i na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji
22) Przypadek Naruszenia	Wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń w pkt. 8.5 (Przedterminowy wykup obligacji) na żądanie Obligatariusza
23) Rachunek Inwestora	Oznacza rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia Nabycia Propozycji prowadzony na rzecz Inwestora
24) Rachunek Oferującego	Oznacza rachunek bankowy, nieoprocentowany, prowadzony na rzecz Oferującego przez Bank BPH SA numer 37 1060 0076 0000 3300 0082 0804
25) Rachunek Papierów Wartościowych	Rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 Ustawy o obrocie, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich dematerializacji w rozumieniu art. 5a Ustawy o obrocie, należący do Obligatariusza
26) Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.)
27) Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)

Załącznik nr 5

Definicje i objaśnienia skrótów

1) Administrator Hipoteki	Kancelaria Prawna Noriet - Zagajewska i Wspólnicy S.K.A. z siedzibą przy ul. Grochowskiej 217/15, 04-077 Warszawa, KRS: 0000344890, NIP: 1132785145, REGON: 142186428, powołana do pełnienia funkcji administratora hipoteki zabezpieczającej Obligacje na podstawie umowy ze Spółką
2) Alternatywny System Obrotu, ASO	Alternatywny system obrotu, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie,
3) Catalyst, System Catalyst	System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi. Prowadzony jest na platformach transakcyjnych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
4) Dzień Emisji	Dzień emisji Obligacji, określony na 25 czerwca 2015 r. będący dniem podjęcia uchwały dotyczącej przydziału Obligacji
5) Dzień Płatności Odsetek	Dzień, na który nalicza się wysokość odsetek za dany Okres Odsetkowy. Jest to również dzień, w którym dokonuje się płatności naliczonych odsetek, pod warunkiem, że dzień ten przypada w Dniu Roboczym. W przypadku, gdy Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień wolny od pracy, wówczas płatność naliczonych odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek
6) Dzień Ustalenia Praw	Dzień ustalenia Obligatariuszy, którym zostaną wypłacone najbliższe świadczenia z tytułu posiadania Obligacji
7) Dzień Roboczy	Każdy dzień tygodnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani dniem, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nie świadczy swoich usług
8) Dzień Wykupu	Dzień, określony na 19 grudnia 2017 r., w którym wypłacona zostanie wartość nominalna Obligacji. W przypadku, gdy Dzień Wykupu przypadnie na dzień wolny od pracy, wówczas płatność wartości nominalnej nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu
9) EBI/ESPI	Systemy służące do przekazywania przez emitentów wymaganych regulaminami i przepisami prawa komunikatów
10) Emitent, Spółka	Invista Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 14/14-18, 00-669 Warszawa
11) Giełda Papierów Wartościowych, Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie
12) Grupa Kapitałowa Emitenta, Grupa, Grupa Kapitałowa	Grupa Kapitałowa INVISTA S.A.
13) KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
14) KNF, Komisja Nadzoru Finansowego	Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie
15) Obligacje	Obligacje na okaziciela serii D wyemitowane przez Invista S.A.
16) Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji, wpisana do Ewidencji lub posiadająca Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych
17) Okres Odsetkowy	Liczba dni pomiędzy początkiem okresu, na który nalicza się świadczenia z tytułu Obligacji, a końcem tego okresu
18) Organizator ASO	Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu – Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie
19) Przedterminowy wykup Obligacji	Oznacza wykup Obligacji przed terminem ich zapadalności, na żądanie Inwestora lub Emitenta w przypadkach i na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji
20) Rachunek Papierów Wartościowych	Rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 Ustawy o obrocie, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich dematerializacji w rozumieniu art. 5a Ustawy o obrocie, należący do Obligatariusza
21) Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy z dnia 1 marca 2007 r., z późn. zm.
22) Uchwała emisyjna	Uchwała nr 1/2015 Zarządu Spółki Invista S.A. w sprawie emisji Obligacji serii D z dnia 1 czerwca 2015 r.
23) Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.)
24) Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)
25) Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1382)
26) Warunki emisji Obligacji	Oznacza warunki emisji Obligacji serii D wyemitowanych przez Emitenta w Dniu Emisji, których dotyczy Nota Informacyjna