

Nota Informacyjna Invista S.A.



3.865 Obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

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 niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Nota Informacyjna została sporządzona na dzień 13 sierpień 2012 r.

Oferujący



Autoryzowany Doradca



Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej

Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma):	Invista Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona (firma)	Invista S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 50/14,00-684 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 403 57 35
Fax:	(+48) 22 403 52 35
Poczta elektroniczna:	invista@invista.com.pl
Strona internetowa:	www.invista.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000290233
NIP	5262483290
REGON	016448159

W imieniu Emitenta działa:

Cezary Nowosad - Prezes Zarządu
Jan Bazyl - Członek Zarządu
Tomasz Szczербatko - prokurent

Sposób reprezentacji Emitenta:

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie, lub jeden członek zarządu działający łącznie z prokurentem.

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w niniejszym Dokumencie.

Działając w imieniu Invista S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów które mogłyby by wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.

Invista S.A.


PREZES ZARZĄDU


CZŁONEK ZARZĄDU

Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Nazwa (firma)	IPO Doradztwo Strategiczne Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	IPO Doradztwo Strategiczne SA
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Wyzwolenia 14 lok. 31 00-570 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 412 36 48
Fax:	(+48) 22 412 36 48
Poczta elektroniczna:	ipo@ipo.com.pl
Strona internetowa:	www.ipo.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000351323
NIP	5213339423
REGON	140116441

W imieniu Autoryzowanego Doradcy działają:

Cezary Nowosad	- Prezes Zarządu
Jarosław Ostrowski	- Wiceprezes Zarządu
Edmund Kozak	- Wiceprezes Zarządu
Łukasz Piasecki	- Prokurent

Sposób reprezentacji IPO Doradztwo Strategiczne SA:

Dwóch członków zarządu łącznie lub jeden członek zarządu działając łącznie z prokurentem.

Autoryzowany Doradca na podstawie dokumentów i informacji przekazanych przez Emitenta brał udział w sporządzeniu całego Dokumentu Informacyjnego.

Działając w imieniu Autoryzowanego Doradcy oświadczamy, że Nota Informacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Złączniku nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) oraz że według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi nam przez Emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, a w Nocie Informacyjnej nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.

IPO Doradztwo Strategiczne SA

Jarosław Ostrowski

.....Wiceprezes Zarządu.....

Edmund Kozak

.....Wiceprezes Zarządu.....

Wstęp

Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

	
Nazwa (firma):	Invista Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona (firma)	Invista S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 50/14, 00-684 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 403 57 35
Fax:	(+48) 22 403 52 35
Poczta elektroniczna:	invista@invista.com.pl
Strona internetowa:	www.invista.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000290233
NIP	5262483290
REGON	016448159

Nazwa i siedziba Autoryzowanego Doradcy



Nazwa (firma)	IPO Doradztwo Strategiczne Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	IPO Doradztwo Strategiczne S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Wyzwolenia 14 lok. 31 00-570 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 412 36 48
Fax:	(+48) 22 412 36 48
Poczta elektroniczna:	ipo@ipo.com.pl
Strona internetowa:	www.ipo.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000351323
NIP	5213339423
REGON	140116441

Nazwa i siedziba oferującego



Nazwa (firma)	Invista Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Invista DM S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 50/14, 00-684 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 403 57 35
Fax:	(+48) 22 403 52 35
Poczta elektroniczna:	biuro@invista.com.pl
Strona internetowa:	www.invista.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000274431
NIP	1070006505
REGON	140846317

Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna oraz oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu

Na podstawie niniejszej Noty Informacyjnej wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu:

- 3.865 (słownie: trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć) Obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda.

Walutą emitowanych papierów wartościowych jest złoty polski (zł, PLN).

Spis treści

Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej	2
<i>Oświadczenie Emitenta</i>	2
<i>Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy</i>	3
Wstęp	4
Spis treści	6
I. Podstawowe Informacje o Emitencie	7
1. Dane teleadresowe oraz podstawowe informacje dotyczące działalności Emitenta	7
2. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów są lub były notowane instrumenty finansowe	8
II. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych	9
1. Cele emisji	9
2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	9
3. Wielkość emisji	9
4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych	9
5. Warunki wykupu	9
5.1 Data (dzień) wykupu Obligacji	9
5.2. Przedterminowy wykup Obligacji	10
6. Warunki wypłaty oprocentowania	11
7. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia.	11
8. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia	12
9. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia.	13
10. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	13
11. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	14
III. Załączniki	38
3.1 Aktualny odpis z rejestru	38
3.2 Tekst statutu Emitenta	48
3.3 Podstawa emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych notą informacyjną	58
3.4 Warunki emisji obligacji – Propozycja nabycia obligacji (wyciąg)	62
3.5 Definicje i objaśnienia skrótów	74

I. Podstawowe Informacje o Emitencie

1. Dane teleadresowe oraz podstawowe informacje dotyczące działalności Emitenta

	
Nazwa (firma):	Invista Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona (firma)	Invista S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 50/14, 00-684 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 403 57 35
Fax:	(+48) 22 403 52 35
Poczta elektroniczna:	invista@invista.com.pl
Strona internetowa:	www.invista.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000290233
NIP	5262483290
REGON	016448159

Działalność Emitenta przeszła znaczną reorganizację zakresu prowadzonej działalności ze Spółki świadczącej doradztwo w zakresie zarządzania ryzykiem kursowym poprzez zmianę strategii działania, obejmującą zmianę modelu funkcjonowania Grupy na holding, stała się Spółką świadczącą usługi w zakresie tworzenia i zarządzania zdywersyfikowanym portfelem inwestycji kapitałowych w różnych segmentach gospodarki.

Działalność Emitenta oparta o strategię przyjętą w 2010 r. jest charakterystyczna dla segmentu funduszy private equity oraz funduszu specjalnych sytuacji (opportunity fund).

Obecny model biznesowy Spółki Invista S.A. oparty jest na alokacji środków w wybrane dziedziny polskiej gospodarki. Działalność inwestycyjno-finansowa prowadzona jest przez Emitenta i obejmuje przede wszystkim:

- wykonywanie praw z akcji i udziałów oraz papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielenie pożyczek oraz zaciąganie pożyczek i kredytów,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie, wynajem i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Od 20 kwietnia 2012 r. Emitent rozpoczął budowę portfela wierzytelności wynikających z roszczeń do nieruchomości znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy ("dekretu Bieruta") oraz ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Działalność inwestycyjna prowadzona przez INVISTA S.A. będzie polegała na poszukiwaniu oraz pozyskiwaniu na atrakcyjnych warunkach praw do roszczeń do nieruchomości objętych wyżej

wymienionym dekretem. Emitent zamierza wraz z pozostałymi współwłaścicielami praw do roszczeń współdziałać przy postępowaniu administracyjnym, którego celem jest odzyskanie prawa własności.

2. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów są lub były notowane instrumenty finansowe

Akcje Emitenta notowane są w Alternatywny Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect od 24 stycznia 2008 r. Do tej pory do obrotu wprowadzono 13.703.946 akcji Emitenta o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

II. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych

1. Cele emisji

Celem Emisji Obligacji jest pozyskanie środków na realizację strategicznych projektów Spółki oraz sfinansowanie bieżącej działalności Spółki zgodnie przyjętą strategią działalności.

2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Emisja obejmuje Obligacje zwykłe na okaziciela, zabezpieczone serii B, o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda.

Emisja obligacji została dokonana w trybie oferty niepublicznej i skierowana do indywidualnych adresatów w liczbie większej niż 99 (dziewięćdziesięciu dziewięciu) osób.

3. Wielkość emisji

Spółka wyemitowała 3.865 (słownie: trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć) Obligacji zabezpieczonych serii B, o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości 3.865.000 zł (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

Do obrotu na Catalyst wprowadzanych jest 3.865 Obligacji zabezpieczonych serii B.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł (tysiąc złotych).

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi 3.865.000 zł (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (tysiąc złotych).

Łączna wartość emisji wynosi 3.865.000 zł (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

5. Warunki wykupu

5.1 Data (dzień) wykupu Obligacji

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Daty Emisji tj.: w dniu 18 czerwca 2015 r. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za 12 Okres Odsetkowy.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Za Dzień Ustalenia Prawa uznaje się dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych odpowiednio przed Dniem Wykupu, dniem

zakończenia Okresu Odsetkowego lub Dniem Wcześniejszego Wykupu lub inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW („Dzień Ustalenia Prawa”).

Każdemu podmiotowi będącemu posiadaczem Obligacji Serii B w Dniu Ustalenia Prawa Emitent wypłaci Należność Główną w wysokości 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację.

Należność Główna płatna będzie w złotych polskich (PLN). Po Dniu Wykupu Obligacje Serii B nie będą oprocentowane.

Emitent nie wyklucza skupu części lub całości obligacji będących przedmiotem obrotu na rynku Catalyst celem ich umorzenia przed terminem wykupu.

5.2. Przedterminowy wykup Obligacji

Zgodnie z warunkami emisji stanowiącymi integralną część Propozycji Nabycia Obligacji serii B w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) niedoprowadzenie do zabezpieczenia Obligacji wskazanego w Propozycji Nabycia Obligacji serii B,
- b) niewprowadzenia Obligacji serii B do obrotu na Catalyst w terminie 6 miesięcy od Dnia Przydziału Obligacji serii B,
- c) osiągnięcie lub przekroczenie wartości 50 % (słownie: pięćdziesiąt procent) przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia obliczany na podstawie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta
- d) podjęcie uchwały WZA Emitenta w sprawie istotnej zmiany profilu działalności Emitenta lub w sprawie wypłaty dywidendy,
- e) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Ustawy o Obligacjach,
- f) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta

W przypadku wystąpienia powyższych okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Inwestora pisemnego zawiadomienia, w terminie do 5 dnia roboczego po dniu publikacji raportu bieżącego lub raportu okresowego na podstawie, którego można stwierdzić, iż okoliczność wymieniona w lit a) - f) niniejszego punktu miała miejsce, bądź do 5 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku o powiadomieniu Obligatariuszy w formie raportu bieżącego o wystąpieniu okoliczności o których mowa w lit. a), b), c) niniejszego punktu, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie w kwocie określonej równej wartości nominalnej Obligacji (1.000 zł) wraz z narosłymi odsetkami. Emitent jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty określonej powyżej.

Dzień spłaty w odniesieniu do okoliczności o których mowa poniżej przypadnie każdorazowo w 35 dniu roboczym po dniu publikacji raportu bieżącego lub raportu okresowego na podstawie którego można stwierdzić, iż okoliczności o których mowa lit. a) - f) niniejszego punktu miała miejsce bądź do 35 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku powiadomienia w formie raportu bieżącego Obligatariuszy o wystąpieniu okoliczności o których mowa w lit: a - f) niniejszego punktu. Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 PLN) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Spłaty, do tego Dnia Spłaty (włącznie z tym dniem).

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu okoliczności o których mowa w lit: a) – f) niniejszego punktu na swojej stronie internetowej w zakładce relacje inwestorskie.

Zawiadomienie o wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu publikacji Raportu Bieżącego lub Raportu Okresowego na podstawie którego można stwierdzić, iż okoliczność, o których mowa w lit: a)- f) niniejszego punktu miała miejsce, bądź do 5 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku o którym mowa w akapicie powyżej.

Dzień Spłaty w odniesieniu do okoliczności, o których mowa w lit: a) - f) niniejszego punktu, przypadnie każdorazowo w 35 dniu roboczym po dniu publikacji raportu bieżącego lub raportu okresowego, na podstawie którego można stwierdzić, iż okoliczność, o których mowa w lit: a)- f) niniejszego punktu miała miejsce, bądź do 35 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku powiadomienia na stronie internetowej w zakładce relacje inwestorskie, Obligatariuszy o wystąpieniu okoliczności o których mowa w lit: a) – f) niniejszego punktu, przesyłając Zawiadomienie O Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie uchybiają Obligatariuszowi do składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie uchybiają Obligatariuszowi do składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

6. Warunki wypłaty oprocentowania

Stawką referencyjną oprocentowania Obligacji jest 3-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu na trzy dni robocze przed Dniem Emisji lub pierwszym dniem kolejnego okresu odsetkowego, podawana na odpowiedniej stronie serwisu Reuters.

Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża w wysokości 7% (słownie: siedem procent).

Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co trzy miesiące.

Terminy płatności Oprocentowania określa poniższa tabela:

Numer Okresu Odsetkowego	Data ustalenia wysokości stopy bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Prawa	Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1.	13.06.2012	18.06.2012	18.09.2012	10.09.2012	18.09.2012	92
2.	13.09.2012	18.09.2012	18.12.2012	10.12.2012	18.12.2012	91
3.	13.12.2012	18.12.2012	18.03.2013	08.03.2012	18.03.2013	90
4.	13.03.2013	18.03.2013	18.06.2013	10.06.2013	18.06.2013	91
5.	13.06.2013	18.06.2013	18.09.2013	10.09.2013	18.09.2013	92
6.	13.09.2013	18.09.2013	18.12.2013	10.12.2013	18.12.2013	91
7.	13.12.2013	18.12.2013	18.03.2014	10.03.2014	18.03.2014	90
8.	13.03.2014	18.03.2014	18.06.2014	10.06.2014	18.06.2014	91
9.	13.06.2014	18.06.2014	18.09.2014	10.09.2014	18.09.2014	92
10.	15.09.2014	18.09.2014	18.12.2014	10.12.2014	18.12.2014	91
11.	15.12.2014	18.12.2014	18.03.2015	10.03.2015	18.03.2015	90
12.	13.03.2015	18.03.2015	18.06.2015	10.06.2015	18.06.2015	91

7. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia.

W dniu 22 czerwca 2012 r. w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji serii B, został dokonany wpis w księdze wieczystej (nr: WA4M/00001288/4) nieruchomości będącej własnością Emitenta położonej w Dąbrowie gm. Łomianki ustanawiający hipotekę do kwoty 6 mln zł o czym Emitent informował raportem bieżącym EBI nr 21/2012 w dniu 22 czerwca 2012 r.

Zarząd Emitenta złożył przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie własności nieruchomości gruntowej.

Emitent informuje, że ustanowił kancelarię mecenasa Adama Wiśniewskiego z siedzibą w Markach Administratorem Hipoteki. Administrator Hipoteki będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Hipoteki zostanie wpisany w księgę wieczystej prowadzonej dla przedmiotu hipoteki jako wierzyciel hipoteczny.

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienia do:

1. Reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki,
2. Podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki a w szczególności uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
3. Wykonania podziału środków pozyskanych w wyniku egzekucji z przedmiotu hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wobec Obligatariuszy.

Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki Administrator Hipoteki zobowiązany jest wystąpić do Emitenta z zapytaniem o terminowość wypełniania swoich zobowiązań względem Obligatariuszy.

Emitent oraz Obligatariusze zobowiązani są na żądanie Administratora Hipoteki do udzielania informacji na temat wypełniania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.

Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy według zasad opisanych niżej:

- Administrator Hipoteki zobowiązany jest do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu swoich czynności. Czynnościami Administratora Hipoteki są czynności starannego działania. W szczególności Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do pozyskiwania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.

- Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści hipoteki może zostać dokonana wyłącznie po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy.

- Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie hipoteki oraz jego prawidłowość, jak także za ważność lub skuteczność hipoteki.

- Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z przedmiotu hipoteki oraz zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy,

O czynnościach związanych w ustanowieniem przedmiotowej hipoteki Emitent powiadomi Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

Środki pieniężne pozyskane w wyniku niniejszej emisji zastaną przekazane Emitentowi po uprawomocnieniu się postanowieniu sądu o wpisie hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem Obligacji serii B. Do tego czasu środki z emisji Obligacji serii B będą znajdować się na rachunku pieniężnym Oferującego.

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

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 31 marca 2012 r. (wraz z rezerwami oraz rozliczeniami międzyokresowymi) wzniosła 1.186 tys PLN. Emitent do czasu wykupu Obligacji planuje utrzymywać poziom zobowiązań na bezpiecznym poziomie, adekwatnym dla prowadzonej działalności gospodarczej. Podstawowym źródłem spłaty obligacji będzie gotówka generowana z działalności

operacyjnej Emitenta, oraz ewentualnie ze sprzedaży posiadanych inwestycji w nieruchomości inwestycyjne oraz innych aktywów. Sytuacja finansowa Emitenta, a przede wszystkim jego planowany rozwój oraz przewidywana stopa zwrotu z inwestycji poczynionych m.in. z wpływów z emisji Obligacji serii B wskazują na jego wysoką wiarygodność kredytową.

9. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia.

Emitent nie określił precyzyjnie przedsięwzięcia które ma być finansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych. Celem Emisji Obligacji jest pozyskanie środków na realizację strategicznych projektów Spółki oraz sfinansowanie bieżącej działalności Spółki zgodnie przyjętą strategią działalności.

10. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Niniejsza nota informacyjna nie obejmuje świadczenie niepieniężnego.

11. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17; tel. 22 663 71 10; 502 239 819; mrosochacki@o2.pl
Marek Rosochacki Wycena Nieruchomości

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ nieruchomości
gruntowej niezabudowanej, położonej w Lomiankach, obr. 0002 Dąbrowa,
województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X
Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą: WA4M/00001288/4.
Składnikami nieruchomości podlegającym wycenie są prawa własności działek
gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43453 m².



AUTOR OPRACOWANIA
Marek Rosochacki



Warszawa 12.04.2012r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**□ Opis nieruchomości.**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości, położonej w Łomiankach, obr. 0002 Dąbrowa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą: WA4M/00001288/4. Składnikiem nieruchomości podlegającym wycenie są prawa własności działek gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43 453 m².

□ Cel wyceny.

Niniejsza wycena określa aktualną wartość rynkową WR przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

Daty istotne dla wyceny.

- data sporządzenia wyceny 12.04.2012r.
- data, na którą określono wartość nieruchomości 26.03.2012r.
- data uwzględnienia i określenia stanu przedmiotu wyceny 26.03.2012r
- data dokonania oględzin (inventaryzacji) 26.03.2012r

□ Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

WR = 26 931 300 zł

Słownie złotych: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy trzysta.

AUTOR OPRACOWANIA

Marek Rosochacki



Warszawa, dnia 12.04.2012 r.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
Opis nieruchomości	2
Cel wyceny	2
Daty istotne dla wyceny	2
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne	6
3.3.1. Materiały źródłowe	6
3.3.2. Materiały pomocnicze	6
3.4. Daty istotne dla wyceny	6
4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
4.1. Oznaczenie w ewidencji gruntów	7
4.2. Oznaczenie nieruchomości w Księdze Wieczystej	7
4.3. Opis lokalizacji i sposób użytkowania	9
4.3.1. Położenie	9
5. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	11
5.1. Wartość rynkowa nieruchomości	11
5.2. Uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej oraz podejścia i metody	13
6. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
6.1. Charakterystyka rynku	15
6.1.1. Obszar rynku	15
6.1.2. Rodzaj rynku lokalnego	15
6.1.3. Okres badania cen	15
7. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
7.1. Analiza rynku	15
7.2. Obliczanie wartości - WR	17
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	19
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
9.1. Klauzule	20
9.2. Ustalenia dodatkowe	20

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

61-747 Warszawa, ul. Elblaska 15-17 p. 108, tel.: 0 pref. 22 663 71 10, 0 503 239 819

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny.

1. Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości, położonej w Łomiankach, obr. 0002 Dąbrowa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą: WA4M/00001288/4. Składnikiem nieruchomości podlegającym wycenie są prawa własności działek gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43 453 m².

1.2. Zakres wyceny.

- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43 453 m².

2. CEL WYCENY

Niniejsza wycena określa aktualną wartość rynkową WR przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1. Podstawy formalne.

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – Invista S.A., ul. Wspólna 50/14, 00-684 Warszawa,
- Zleceńobiorca – Marek Rosochacki Wycena Nieruchomości, ul. Elbląska 15/17, 01-747 Warszawa.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami” (Tekst jednolity Dz. U. Nr 261/2004 poz. 2603) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” (Dz. U. Nr 207/2004 poz. 2109), z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Kodeks cywilny” (Dz. U. Nr 16/1964 poz. 93) z późniejszymi zmianami.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 101, 0 502 239 819

- *Krajowe Standardy Wyceny*

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych stanowią normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości obowiązujące na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do stosowania standardów zawodowych w trakcie wykonywania czynności szacowania nieruchomości na równi z innymi przepisami prawa.

Zgodnie ze standardem KWS2 jako zasadę przyjętą należy wycenę nieruchomości uwzględniającą aktualny sposób użytkowania. Wartość dla aktualnego sposobu użytkowania jest, to wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu kontynuacji obecnego sposobu jego użytkowania, w przypadku gdy na rynku możliwa jest jego sprzedaż przy obecnym sposobie użytkowania. Jako obecny sposób użytkowania należy rozumieć możliwości wykorzystania nieruchomości na cele zbliżone lub pokrewne do realizowanych przed jednostką. Wartość tę należy wyraźnie odróżnić od wartości działającej jednostki, która uwzględnia także inne czynniki niezwiązane z nieruchomością (strategię jednostki, umiejętność kadry zarządzającej, środki finansowe i materialne, wartości niematerialne, wartość firmy itp.).

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Ełbińska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 665 71 10, 0 902 239 839

3.3. Podstawy merytoryczne.

3.3.1. Materiały źródłowe.

- Odpis z Księgi Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych; WA4M/00001288/4
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 26.03.2012r.,
- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenach pobliżskich,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3.3.2. Materiały pomocnicze.

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- „Inwestowanie w Nieruchomości”, pod. red. E. Kucharskiej - Stasiak, wyd. Instytut Nieruchomości VALOR, Łódź 1999r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

3.4. Dany istotne dla wyceny.

- data sporządzenia wyceny 12.04.2012r.
- data, na którą określono wartość nieruchomości 26.03.2012r.
- data uwzględnienia i określenia stanu przedmiotu wyceny 26.03.2012r.
- data dokonania oględzin (inwentaryzacji) 26.03.2012r.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Liśkarska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo	mazowieckie
Powiat	warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna	Łomianki-obszar wiejski
Obręb	0002 Dąbrowa
Opis użytków	RV1, dr-RV1, LsV, dr-LsV, LsVI
Nr działki	271/1
Powierzchnia (m2)	19 046

Województwo	mazowieckie
Powiat	warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna	Łomianki-obszar wiejski
Obręb	0002 Dąbrowa
Opis użytków	RV1, dr-RV1, LsV, dr-LsV, LsVI
Nr działki	271/3
Powierzchnia (m2)	24 402

4.2. Oznaczenie nieruchomości w Księdze Wieczystej.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta o nr WA4M/00001288/4, w której dokonano zapisów:

Dział I Nieruchomość:

gmina Łomianki-obszar wiejski, miejscowość Dąbrowa, działki ewidencyjne nr: 271/1 i 271/3, obszar: 43453 m²

Dział II Właściciel:

Właściciel:

MAREK RUSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pwr 22 663.71 10, 0 502 239 819

Invista S.A. z siedzibą w Warszawie

Dział III Ciężary i ograniczenia:

Wolny od wpisów.

Dział IV Hipoteki:

Wolny od wpisów.

Teren nieruchomości nie jest objęty aktualnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr ewid. 271 z której wydzielono działki 271/1 i 271/3, położona w Dąbrowie w gminie Łomianki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o miasta i gminy Łomianki znajduje się w jednostce 3.4 PO.

Jednostka 3.4 PO obejmuje obręb ewidencyjny Dąbrowa w gminie Łomianki, dlatego w opracowywanym projekcie planu zasady zagospodarowania będą skorelowane z zapisami studium. Dla zabudowy mieszkaniowej studium określa następujące parametry:

- minimalna powierzchnia parceli 2000m²,*
- minimalny front parceli 30m,*
- linia zabudowy 100 m od granicy KPN,*
- powierzchnia biologicznie czynna min. 80 %,*
- wysokość zabudowy maksimum dwie kondygnacje.*

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, p.108, tel. 0 przeł. 22 653 71 10, W 562 239 819

4.3. Opis lokalizacji i sposób użytkowania.

4.3.1. Położenie.

Powiat warszawski-zachodni leży w centralnej części Województwa Mazowieckiego. Rozciąga się za zachodnimi granicami Warszawy (nie obejmuje żadnej części miasta stołecznego Warszawy) i graniczy z powiatami: Grodziskim, Pruszkowskim, Sochaczewskim oraz Nowochworskim. Powiat warszawski-zachodni powstał w 1999r. na bazie wspólnoty interesów i dróg rozwoju siedmiu gmin:

- gminy miejsko-wiejskie: Blonie, Łomianki, Ożarów Mazowiecki,
- gminy wiejskie: Izabelin, Kampinos, Leszno, Stare Babice,
- miasta: Blonie, Łomianki, Ożarów Mazowiecki.

Siedzibą powiatu jest miasto Ożarów Mazowiecki (do 31 grudnia 2005 r. siedzibą władz była Warszawa). Łączna powierzchnia powiatu wynosi 533 km², zamieszkuje go ok. 90 tys. osób. Znaczna część terenu powiatu, obejmująca Kampinoski Park Narodowy z jego otuliną oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, podlega szczególnej ochronie.

Powiat warszawski-zachodni posiada bardzo duży potencjał gospodarczy i możliwości szybkiego rozwoju, co potwierdzają rankingi powiatów, w których powiat warszawski-zachodni zajmuje wysokie miejsca w kategorii powiatów ziemskich. Znaczący wpływ na rozwój gospodarczy i społeczny powiatu ma bliskość Warszawy. Ludność ma łatwy dostęp do ośrodków kultury, szkół ponad podstawowych i wyższych¹, co umożliwia podniesienie kwalifikacji mieszkańcom. Ponadto Warszawa stanowi duży rynek pracy. Na rozwój gospodarczy powiatu wpływa doskonała lokalizacja. Przez jego teren przebiegają dwie trasy krajowe: Warszawa-Poznań i Warszawa-Gdańsk, wzdłuż których sytuowane są firmy produkcyjno-usługowo-handlowe. Przez powiat przebiega również magistrala kolejowa: Moskwa - Berlin, a planowana jest budowa autostrady A2. Z tych powodów na obszarze powiatu lokują swoje siedziby firmy transportowe, spedycyjne i celne. Z wielką dynamiką rozwija się na całym obszarze powiatu drobna wytwórczość, przetwórstwo spożywcze, handel.

Gmina Łomianki położona jest w odległości 15 km od centrum Warszawy, sąsiaduje: od zachodu z Gminą Użosów, od południa z Gminą Izabelin i Kampinoskim Parkiem Narodowym, od południowo-wschodu z Dzielnicą Bielany m.st. Warszawy, od północnego wschodu z Wisłą.

Cały obszar gminy znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 154T p.108, tel. 0 pref. 22 663 73 10, 6 502 239 819

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie 0002 Dąbrowa, przy ulicy Zielonej.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi regularny prostokąt dłuższym bokiem przylegający do ulicy Zielonej.

Dostęp do nieruchomości ul. Zieloną, która na wysokości przedmiotowej nieruchomości stanowi drogę gruntową, ulica posiada nawierzchnię asfaltową zaczynającą się ok. 200 m od przedmiotowej nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane, tereny zalesione oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

Teren nieruchomości jest zalesiony.

Brak mediów.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 302 239 819

5. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

W niniejszym operacie określono wartość rynkową nieruchomości -WR-. Przy określeniu tej wartości rzeczoznawca brał pod uwagę całokształt okoliczności, jakie występują w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu, negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwości do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz planowany sposób użytkowania nieruchomości, zachowanie się rynku lokalnego - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parcji

- Wartość określono na dzień 26.03.2012r. wg stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny.

Przyjęty rodzaj wartości - to Wartość Rynkowa (WR)

5.1. Wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają statutowy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15-17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 6 502 239 819

- upłynął czas niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku, oraz założenia dodatkowe, że nieruchomość będzie nadal wykorzystana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi / porównywalnymi / o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowa poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Standardów Zawodowych) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowymi nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

MAREK ROŚOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel./0 pref. 22 603 74 10, 6 592 239 819

Metoda porównywania parametrów:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wylczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.
- wartość może zostać wykorzystana dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego, gdzie wymagane jest określenie wartości rynkowej. Zgodnie z cytowaną powyżej ustawą wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

5.2. Uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej oraz podejścia i metody.

Ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu w niniejszym operacie określa się jej wartość rynkową. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników.

Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 011 663 71 10, 01 562 235 819

- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego (Studium),
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,
- aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Z uwagi na fakt, że na przyjętym obszarze rynku, odnotowane były transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych, po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, a także zaleceń standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz postanowień zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego - do ustalenia wartości rynkowej opisanej nieruchomości, zastosowano procedurę opisaną w pkt. 5

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 9 pref. 22 663 71 10, 9 302 239 819

6. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Charakterystyka rynku.

6.1.1. Obszar rynku.

Preferowanym, do analizy, obszarem rynku lokalnego w przedmiotowej wycenie są Łomianki wraz z przyległymi terenami zlokalizowanymi w obszarze wiejskim Łomianek, ale stanowiących obrzeża miasta. Przyjęty obszar rynku lokalnego wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Zależy również od dostępności i wiarygodności informacji o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży podobnymi nieruchomościami gruntowymi.

6.1.2. Rodzaj rynku lokalnego.

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości i jest to rynek nieruchomości podobnych do wycenianej. W przypadku przedmiotowej wyceny, preferowanym jest to rynek nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub budownictwo usługowe.

6.1.3. Okres badania cen.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od roku 2009 do dnia wyceny.

7. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

7.1. Analiza rynku.

Wyodrębniono segment rynku lokalnego tj. rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych określonego rynku lokalnego, na którym występują transakcje kupna - sprzedaży, na podstawie, których rzeczoznawca może uzyskać niezbędne informacje do określenia wartości rynkowej m.in. dane dotyczące zjawisk ekonomiczno - gospodarczych na monitorowanym terenie.

Cena transakcyjna nieruchomości niezabudowanych, zależy przede wszystkim od funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego. Ważne jest też położenie - lokalizacja ogólna i w strefie, wielkość i kształt działki, stopień zagospodarowania działki, dojazd oraz uzbrojenie działki.

Najwyższe ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne do wycenianej, uzyskały te, które posiadały bardzo dobry dojazd, pełne uzbrojenie terenu oraz bardzo dobrą lokalizację i duże możliwości rozwojowe.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.109; tel. 0 prej. 22 663 71 10, 0 502 239 819

Najniższe ceny osiągnięte zostały w transakcjach wolnorynkowych za nieruchomości, których wyżej wyszczególniony rodzaj cech kształtował się na niższym poziomie. W bazie porównawczej uwzględniono w szczególności działki o podobnych parametrach do wycenianej.

Zestawienie uzyskanych danych dotyczących cen prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Data	Lokalizacja	Ulica	Powierzchnia (m ²)	Przeznaczenie	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1	16-02-2009	Łomianki	Konarskiego	750	MN	623,33
2	17-02-2009	Łomianki	Wiślana	951	MN	770,00
3	13-05-2009	Kielpin	Wiklinowa	1023	MN	762,46
4	4-01-2010	Łomianki	Partyzantów	549	MN	810,56
5	23-02-2010	Łomianki	Majowa	1027	U/MN	652,39
6	22-04-2010	Dąbrowa	Zielona	600	MN	700,00
7	17-05-2010	Łomianki	Kolejowa	834	U/MN	599,52
8	8-07-2010	Łomianki	Wiosenna	2302	MN	569,07
9	5-08-2010	Łomianki	Jaśminowa	1257	MN	552,90
10	11-08-2010	Łomianki	Michałowicza	1003,625	MN	423,46
11	12-10-2010	Kielpin	Warszawska	517	U/MN	386,85
12	22-07-2010	Łomianki	Kolejowa	1201	U/MN	799,33
13	24-06-2010	Łomianki	Długa	6372	MN	550,00
14	23-11-2011	Łomianki	Podleśna	851	MN	564,04
15	26-08-2011	Łomianki	Armii Poznań	20929	MN	573,19
16	6-07-2011	Łomianki	Grzybowa	109	MN	917,43
17	2-09-2011	Łomianki	Lwowska	594	MN	420,88
18	27-05-2011	Łomianki	Rataja	600	MN	791,67
19	29-10-2010	Dąbrowa	Sierakowska	1154	MN	623,92
20	22-03-2011	Łomianki	Magnolii	1500	MN na działkach zależnych	666,67
21	1-06-2011	Łomianki	Nowa	600	MN	808,33

a/. warunki rynkowo - gospodarcze.

- średnia płynność nieruchomości,
- spora ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży,

b/. trend czasowy.

W badanym okresie występowała fluktuacja cen jednostkowych oscylując wokół podobnego poziomu, przyjęto wartość trendu zmiany cen z tytułu upływu czasu w wysokości 0.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elżbińska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 202 239 819

7.2. Obliczanie wartości - WR.

Ze względu na stan zagospodarowania nieruchomości w dalszej analizie przedmiotową nieruchomość traktowano jako grunt inwestycyjny z namiesieniami do likwidacji. Obiekty porównawcze wybrano spośród nieruchomości będących przedmiotem obrotu na przyjętym rynku lokalnym. Podczas analizy wyselekcjonowano nieruchomości najbardziej porównywalne do obiektu wyceny, które były przedmiotem transakcji w okresie monitorowania cen. Na podstawie informacji o ich cechach mających wpływ na wartość rynkową oraz badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono - obliczono wagi cech rynkowych (procentowy udział poszczególnych cech wyeksponowanych na rynku, mających wpływ na wartość nieruchomości).

zakres cech	100%
Lokalizacja ogólna	25%
Lokalizacja w strefie	20%
Pow. działki /m²/	15%
Przeznaczenia	15%
Media	5%
Kształt działki	5%
Dojazd	10%
Sąsiedztwo	5%

Obiekty porównawcze wybrano spośród nieruchomości będących przedmiotem obrotu na przyjętym rynku lokalnym. Podczas analizy wyselekcjonowano nieruchomości najbardziej porównywalne do obiektu wyceny, które były przedmiotem transakcji w okresie monitorowania cen. Na podstawie informacji o ich cechach mających wpływ na wartość rynkową oraz badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono - obliczono wagi cech rynkowych (procentowy i kwotowy udział poszczególnych cech wyeksponowanych na rynku, mających wpływ na wartość nieruchomości).

1. **nr 1** – nieruchomość położona w Łomiankach, ul. Złota – pow. działki 600 m², grunt niezbudowany, MN. Cena transakcyjna z kwietnia 2010 r., na poziomie 700 zł/m².

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819

2. **nr 2** – nieruchomość położona w Dąbrowie, ul. Sierakowska – pow. działki 1154 m², grunt niezbudowany, MN. Cena transakcyjna z października 2010 r., na poziomie 623,92 zł/m²,

nr 3 – nieruchomość położona w Łomiankach, ul. Magnolii – pow. działki 1500 m², grunt niezbudowany, MN na działkach zalesionych. Cena transakcyjna z marca 2011 r., na poziomie 666,67 zł/m²

Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównań, ceny transakcyjne, wielkość poprawek dla poszczególnych par nieruchomości gruntowych wraz z wyliczeniem wartości gruntu przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

Oszacowana wartość jednostkowa prawa własności gruntów wyniosła 619,78 zł/m².
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu:

$$WR = 26\,931\,300 \text{ zł}$$

Słownie złotych: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy trzysta.

MAREK ROSOCTACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

63-747 Warszawa, ul. Elżbińska 15/17 p.108, tel. 9 prof. 22 663 71 10, 9 302 239 819

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości, położonej w Łomiankach, obr. 0002 Dąbrowa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą: WA4M/00001288/4. Składnikiem nieruchomości podlegającym wycenie są prawa własności działek gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43 453 m².

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomości, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku której ustalono i wyliczono (przy użyciu podejścia porównawczego i metody porównywania parametrów) wartość nieruchomości na poziomie:

WR = 26 931 300 zł

Słownie złotych: dwadzieścia sześć milionów dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy trzysta.



Warszawa, 12.04.2012r.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

9.1. Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Wyceniana nieruchomość posiada wyodrębnioną Księgę Wieczystą
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Operat niniejszy ma charakter poufny nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2. Ustalenia dodatkowe.

- Wycenę wykonano na miesiąc marzec 2012 r.,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15-17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819.

- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez biura notarialne, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

AUTOR OPRACOWANIA



Warszawa, dnia 12.04.2012r.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

61-747 Warszawa, ul. Wileńska 15/17 p. 108, tel. 0 22 663 71 11, 0 202 230 819

OBLICZANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Lp.	Cechy	Nieruchomość wyceńzana	Nieruchomości porównywalne wybrane do wyceny			
			1.		2.	
1	Lokalizacja	Lęborski	Lęborski		Dzielnica	
2	Ulica	Złotowa	Złotowa		Stawiska	
3	Działka	27/11, 27/13				
4	KW	WA-AM36007203/4				
5	Lokalizacja ogólna	przebiega	przebiega	0	dobry	-12,5
6	Lokalizacja w strefie	strefa	przebiega	-10	dobry	-20
7	Pow. działki /m ²	43 453,00	600,00	-15,0	1 154,00	-15,0
8	Przeznaczenie	brak planu	przebiega	-10	przebiega	-10
9	Cena trans. /zł/	26 531 300,00	400 000	x	720 000	x
10	Cena 1m ² w zł/	610,78	700,00	x	620,92	x
11	Cena skoc. 1m ² zł/		700,00	0,0	620,92	0,0
12	Data transakcji wyceny/	Luty 2012	kwiecień 2010		październik 2010	marzec 2011
13	Media	brak	majska	-5	majska	-5
14	Kształt działki	korzystny	korzystny	0	korzystny	0
15	Dojazd	stępy	przebiega	-5	przebiega	-5
16	Sprężystość	niezabudowana	MAV	-5	mergipolowa z mieszkalną	-2,5
17						
18						
19						
20						
21	SUMA POPRAWEK /%/		-30,0		-70,0	
22	UZŁALN Δ C /%/		-38,04		-51,18	
23	WARTOŚĆ POPRAWIONA 1 m ² /zł/		661,96		570,66	
24	WYLICZONA WARTOŚĆ 1 m ² /zł/ ZAOKR.				619,78	

Tier 1 T = 0

% Pon. 10

A P = Pmax - Pmin
42 853,00 - 43 453,00 600,00

A C = Cmax - Cmin
76,08 700,00 623,92

zakres doch.	100%	76,08 zł	I	II	III
lokalizacja ogólna	20%	19,02 zł	- zł	-9,51 zł	-9,51 zł
lokalizacja w strefie	20%	15,22 zł	-7,61 zł	-15,22 zł	-7,61 zł
Pow. działki /m ²	15%	11,41 zł	-11,41 zł	-11,41 zł	-11,41 zł
Przeznaczenie	15%	11,41 zł	-7,61 zł	-7,61 zł	-7,61 zł
Media	5%	3,80 zł	-3,80 zł	-3,80 zł	-3,80 zł
Kształt działki	5%	3,80 zł	- zł	- zł	-7,61 zł
Dojazd	10%	7,61 zł	-3,80 zł	-3,80 zł	-3,80 zł
Sprężystość	5%	3,80 zł	-3,80 zł	-1,90 zł	-3,80 zł
	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
wart 1 m ²			700,00 zł	623,92 zł	666,67 zł
poprawiona			661,96 zł	570,66 zł	626,72 zł
suma			1 839,34 zł		



Nieruchomość gruntowa – Łomianki, ul. Zielona

Załącznik do Operatu szacunkowego sporządzonego dn. 12.04.2012, dotyczącego określenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Łomiankach, obr. 0002 Dąbrowa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą: WA4M/00001288/4. Składnikiem nieruchomości podlegającym wycenie są prawa własności działek gruntu 271/1 i 271/3 o powierzchni 43 453 m²

Ocena obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością.

- Brak podstaw do wskazania ryzyka związanego z ograniczeniami prawnymi korzystania z nieruchomości, które mogłyby wpłynąć na obniżenie wartości.
- Lokalizacja ogólna jak i szczegółowa nieruchomości jest przez inwestorów postrzegana jako atrakcyjna.
- Analiza zmian cen transakcyjnych w czasie wskazuje, że w latach poprzedzających wycenę (2008-2009) wynikała ona z ogólnej sytuacji gospodarczej, a nie ze zmiany nastawienia inwestorów do lokalizacji czy utraty funkcjonalności. W okresie badania cen na potrzeby niniejszej wyceny (2009-2012) jednostkowe ceny transakcyjne były w miarę stabilne, a ich zróżnicowanie wynikało z cech rynkowych poszczególnych nieruchomości. Brak jest prognoz co do przewidywanych nagłych zmian cen jednostkowych, najbardziej prawdopodobnym jest stabilny niewielki wzrost cen nieruchomości proporcjonalnie do rozwoju sytuacji gospodarczej.
- Brak jest podstaw do wskazania zagrożenia wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego lub planowanych inwestycji, które mogłyby wpłynąć na ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości, a przez to na utratę wartości.
- Brak jest podstaw do stwierdzenia ewentualnych zagrożeń środowiskowych (osunięć, zalań)

Marek Rosochański

Rzecznik Majątkowy upr. nr. 2216




Warszawa, dnia 12.04.2012 r.

MAREK ROSOCHACKI - WYCENA NIERUCHOMOŚCI

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17 p.108, tel. 0 pref. 22 663 71 10, 0 502 239 819



III. Załączniki

3.1 Aktualny odpis z rejestru

CODo WA/18.06/146/2012 Operator: OSIK BOŻENA Strona 1 z 10

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Czerniakowska 100
00454 Warszawa

Nr pisma wnioskodawcy:

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.06.2012 godz. 10:55:19

Numer KRS: **0000290233**

ODPIS AKTUALNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	08.10.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	22	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/4658/12/710	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 016148159, 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. WSPÓLNA, nr 50, lok. 14, miejsc. WARSZAWA, kod 00-684, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	----
4.Adres strony internetowej	----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

CODo WA/18.06/146/2012 Operator: OSIK BOŻENA Strona 2 z 10

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 MIROŚŁAWA KATARZYNA CIEMIENGA KANCELARIA NOTARIALNA: DR MIROŚŁAWA KATARZYNA CIEMIENGA NOTARIUSZ, UL. GRODOWSKA 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 MIROŚŁAWA KATARZYNA CIEMIENGA NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIANA § 3 UST. 1
	4	21.10.2009 R., REP. A NR 3958/2009, NOTARIUSZ DOROTA RYKIEWICZ - SZAFURSKA, KANCELARIA NOTARIALNA S.C. MAŁGORZATA BRYLEWSKA - IWAŃCZYK - NOTARIUSZ, DOROTA RYKIEWICZ - 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

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEODZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia	NIE

CODo WA/18.06/146/2012 Operator: OSIK BOŻENA Strona 3 z 10

osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	
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 NADZWYKAZNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW 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 016448139

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	7 897 194,60 zł
2.Wysokość kapitału docelowego	1 000 000,00 zł
3.Liczba akcji wszystkich emisji	78971946
4.Wartość nominalna akcji	0,10 zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	7 897 194,60 zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji

CODo

WA/18.06/146/2012

Operator: OSIK BOŻENA

Strona 4 z 10

1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	1875000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	3125000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	1953446
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	1400000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	45500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	E1
	2.Liczba akcji w danej serii	8000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	4305000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	SERIA H

CODo	WA/18.06/146/2012	Operator: OSiK BOŻENA	Strona 5 z 10
10	2.Liczba akcji w danej serii	1000000	
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE	
	1.Nazwa serii akcji	1	
	2.Liczba akcji w danej serii	64260000	
	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 zmiennych
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	SPÓŁKĘ REPREZENTUJE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE BĄDŹ CZŁONEK ZARZĄDU I PROKURENT ŁĄCZNIE	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NOWOSAD
	2.Imiona	CEZARY PRZEMYSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	74060304477
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LAZOR
	2.Imiona	MIECZYSLAW STANISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	58041401676
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład	NIE

CODo

WA/18.06/146/2012

Operator: OSIK BOŻENA

Strona 6 z 10

3	Zarządu została zawieszona w czynnościach?	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BAZYL
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	8306150034
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	WESOŁOWSKI
		2.Imiona	MAREK
		3.Numer PESEL	60122001831
	2	1.Nazwisko	CZARNOTA
		2.Imiona	MAREK ZBIGNIEW
		3.Numer PESEL	51031101477
	3	1.Nazwisko	PRZYGODZKI
		2.Imiona	WÓJCIECH JERZY
		3.Numer PESEL	64041314256
	4	1.Nazwisko	PIASECKI
		2.Imiona	ŁUKASZ
		3.Numer PESEL	76052111078
	5	1.Nazwisko	JACHACZ
		2.Imiona	SZYMON
		3.Numer PESEL	53090704831

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	63, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ PORTALI INTERNETOWYCH
	Z	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ

CODo

WA/18.06/146/2012

Operator: OSIK BOŻENA

Strona 7 z 10

3	70, 22, Z, POZOSTALE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
4	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
5	73, 12, A, POŚREDNICTWO W SPRZEDAZI CZASU I MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W RADIO I TELEWIZJI
6	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAZI MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
7	73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAZI MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)
8	73, 12, D, POŚREDNICTWO W SPRZEDAZI MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W POZOSTAŁYCH MEDIACH
9	78, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z WYSZUKIWANIEM MIEJSC PRACY I POZYSKIWIENIEM PRACOWNIKÓW
10	74, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TŁUMACZENIAMI I USŁUGAMI SEKRETARSKIMI
11	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA
12	82, 19, Z, WYKONYWANIE FOTOKOPII, PRZYGOTOWYWANIE DOKUMENTÓW I POZOSTAŁA SPECJALISTYCZNA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE BIURA
13	82, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW, WYSTAW I KONGRESÓW
14	85, 59, B, POZOSTALE POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI, GDZIE (INDZIEJ) NIESKLASYFIKOWANE
15	18, 20, Z, REPRODUKCJA ZAPISANYCH NOŚNIKÓW INFORMACJI
16	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
17	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE (INDZIEJ) NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
18	66, 11, Z, ZARZĄDZANIE RYNKAMI FINANSOWYMI
19	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
20	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
21	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
22	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
23	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE (INDZIEJ) NIESKLASYFIKOWANE
24	62, 01, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM
25	62, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH
26	62, 03, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM URZĄDZENIAMI INFORMATYCZNYMI
27	63, 11, Z, PRZETWARZANIE DANYCH; ZARZĄDZANIE STRONAMI INTERNETOWYMI (HOSTING) I PODOBNA DZIAŁALNOŚĆ
28	58, 11, Z, WYDAWANIE KSIĄZEK
29	58, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WYDAWNICZA
30	64, 92, Z, POZOSTALE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
31	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
32	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
33	47, 30, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SILNIKOWYCH NA STACJACH PALIW
34	46, 71, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA PALIW I PRODUKTÓW POCHODNYCH
35	46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
36	46, 51, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA KOMPUTERÓW, URZĄDZEŃ PERYFERYJNYCH I

CODo

WA/18.06/146/2012

Operator: OSIK BOŻENA

Strona 8 z 10

	OPROGRAMOWANIA
37	46, 52, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA SPRZĘTU ELEKTRONICZNEGO I TELEKOMUNIKACYJNEGO ORAZ CZĘŚCI DO NIEGO
38	46, 69, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA POZOSTAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ
39	46, 90, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIEWYSPECJALIZOWANA

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
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
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
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

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

CODo	WA/18.06/146/2012	Operator: OSIK BOŻENA	Strona 9 z 10
------	-------------------	-----------------------	---------------

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

CODo WA/18.06/146/2012 Operator: OSiK BOŻENA Strona 10 z 10

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

Warszawa, 18.06.2012 godz: 10:55:18

Podpis
OSiK BOŻENA



pieczęć
z godłem



3.2 Tekst statutu Emitenta

„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 nie mniej niż 6.471.194,60 zł (słownie: sześć milionów czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt groszy) i nie więcej niż 8.971.194,60 (słownie: osiem milionów dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt groszy) i dzieli się na:
 - a) 1.875.000 (słownie: jeden milion osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - b) 3.125.000 (słownie: trzy miliony sto dwadzieścia pięć tysięcy) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - c) 1.953.446 (słownie: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta czterdzieści sześć) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - d) 1.400.000 (słownie: jeden milion czterysta tysięcy) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - e) 45.500 (słownie: czterdzieści pięć tysięcy pięćset) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - f) 8.000 (słownie: osiem tysięcy) akcji na okaziciela serii E1 o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - g) 1.000.000 akcji (słownie: jeden milion) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - h) 4.305.000 akcji (słownie: cztery miliony trzysta pięć tysięcy) akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - i) 1.000.000 akcji (słownie: jeden milion) akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda;
 - j) Nie mniej niż 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) i nie więcej niż 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) akcji na okaziciela I o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć 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 A-I 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.

§ 3 a

Zarząd jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) poprzez emisję nie więcej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) zwykłych akcji na okaziciela („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:

- a) upoważnienie określone w niniejszym § 3a, zostało udzielone na okres do dnia 22 grudnia 2013 roku;
- 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 0,10 zł (słownie: dziesięć 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 w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, 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 członków, których powołuje się na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zaistnienia sytuacji, w której liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż pięć osób, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów dokonać uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do pięciu członków. Mandat powołanego w tym trybie członka Rady Nadzorczej kończy się wraz z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków.
3. Uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej, w tym powołania lub odwołania Członków Rady Nadzorczej, podejmowane są przy obecności osób reprezentujących co najmniej 2/3 kapitału zakładowego.
4. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może wybrać ze swojego grona Sekretarza Rady Nadzorczej.
5. 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.

6. 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.
7. 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.
8. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Ponadto Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołań Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.
9. 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.
10. 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.
11. 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) udzielenie zgody na dokonywanie inwestycji kapitałowych rozumianych jako objęcie, nabycie lub zbycie udziałów lub akcji w innych spółkach, nabycie obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, w tym certyfikatów inwestycyjnych, jeżeli wartość tych inwestycji jednorazowo lub narastająco w ciągu roku obrotowego przekracza 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy 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 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy 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 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych);
- f) udzielanie zgody na umarzanie zobowiązań wobec osób trzecich, o wartości przekraczającej 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy 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 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy 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 oraz grupy kapitałowej;
- j) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 15

1. Zarząd składa się z 2 do 4 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.

§ 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 uchwała 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 prowadzą 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."

3.3 Podstawa emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych notą informacyjną

**PROTOKÓŁ
z posiedzenia Zarządu Spółki
INVISTA Spółka Akcyjna
z dnia 1 czerwca 2012 roku, odbytego w Warszawie w siedzibie Spółki**

Obecni:

1. Cezary Nowosad – Prezes Zarządu
2. Jan Bazyl – Członek Zarządu

Posiedzenie protokołował: Jan Bazyl

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Podjęcie Uchwały nr 1 w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji
3. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 1

Posiedzenie Zarządu Spółki INVISTA S.A. otworzył Cezary Nowosad - Prezes Zarządu, który oświadczył, że na dzień 1 czerwca 2012 roku na godzinę 9:00, zostało zwołane przez niego posiedzenie Zarządu z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Podjęcie Uchwały nr 1 w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji
3. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 1

Zarząd jednogłośnie podjął Uchwałę nr 1 w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji

Ad. 5

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

Obecni:


Cezary Nowosad – Prezes Zarządu


Jan Bazyl – Członek Zarządu

Załączniki:

1. Uchwała nr 1 w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji

Załącznik Nr 1 do Protokołu Zarządu Invista SA z dnia 1 czerwca 2012 r.

Uchwała nr 1

Zarządu Spółki pod firmą INVISTA Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000290233 (dalej zwana „Spółka”) z dnia 1 czerwca 2012 roku w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki pod firmą Invista S.A. z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Invista S.A. z dnia 21 maja 2012r. w sprawie Programu Emisji Obligacji w Invista S.A. oraz zgody wyrażonej przez Radę Nadzorczą Invista S.A. uchwałą nr 3 w dniu 22 maja 2012r. postanawia co następuje:-----

§1

1. Emituje się do 13.000 (słownie: trzynaście tysięcy) obligacji zabezpieczonych na okaziciela zbywalnych serii B, („Obligacje”).
2. Emisja Obligacji serii B dojdzie do skutku, gdy zostanie właściwie subskrybowane i opłacone co najmniej 3000 (słownie: trzy tysiące) obligacji.
3. Wartość nominalna każdej Obligacji wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych, a łączna wartość nominalna emisji Obligacji wynosi 13.000.000 (słownie: trzynaście milionów) złotych.
4. Obligacje serii B będą zdematerializowane, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. w celu wprowadzenia ich do obrotu na Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.(GPW)

§2

Obligacje zostaną zaoferowane poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do grupy nie większej niż 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) imiennie oznaczonych Inwestorów, w związku z czym oferta Obligacji nie stanowić będzie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.

§3

Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (słownie: tysiąc) złotych.

§4

Wysokość oprocentowania oraz szczegółowe terminy i zasady wypłaty należnych odsetek określa Propozycja Nabycia Emisji Obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały. Oprocentowanie będzie naliczane od wartości nominalnej Obligacji.

§5

1. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
2. Wykup obligacji przez Spółkę nastąpi do dnia 18 czerwca 2015r. lub w przypadku wydłużenia terminu subskrypcji w terminie trzech lat od daty emisji obligacji.

§ 6

1. Obligacje będą oferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, to jest do grupy nie większej niż 99 imiennie oznaczonych podmiotów poprzez skierowanie do potencjalnego

Obligatariusza (Inwestora) imiennego, nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do podpisania umowy objęcia Obligacji serii B w treści ustalonej przez Zarząd Spółki.

2. Inwestor zamierzający nabyć Obligacje przyjmuje zaproszenie poprzez podpisanie Umowy Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji (Formularz zapisu na Obligacje) oraz dokonanie wpłaty kwoty jaka wynika z przemnożenia ceny emisyjnej jednej obligacji i liczby obligacji jaką Inwestor zamierza nabyć. Wkład pieniężny powinien zostać wniesiony poprzez uznanie rachunku bankowego Oferującego Invista Dom Maklerski S.A. prowadzonego przez Millenium Bank S.A. wpłaty tytułem: „Objęcie Obligacji serii B Invista S.A.”.

3. Przydział Obligacji zostanie dokonany najpóźniej w dniu 18 czerwca 2012r. w formie uchwały Zarządu. Szczegółowe zasady przydziału zostaną określone w Propozycji Nabycia Obligacji.

4. Szczegółowe zasady oferty Obligacji przedstawione będą w Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunkach Emisji zawartych w Dokumencie Ofertowym stanowiącym załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

5. Spółka zastrzega sobie prawo do przesunięcia Terminów oferty Obligacji oraz prawo do odwołania lub odstąpienia od emisji Obligacji bez podania przyczyn.

§ 7

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

§ 8

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.

§ 9

Obligacje serii B będą zabezpieczone. Zabezpieczeniem obligacji serii B jest nieruchomością gruntowa położona w Dąbrowie gm. Łomianki, powiat warszawski zachodni o powierzchni 4,33 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00001288/4.

§ 10

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać: (i) zmiany treści Obligacji, niniejszej Uchwały, które nie stanowią istotnej zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany treści niniejszej Uchwały, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu. W przypadku gdy nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta w którymkolwiek dniu Terminu Składania Ofert Nabycia, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji Obligacji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu najpóźniej w drugim dniu roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji Obligacji, jednak nie później niż w dniu roboczym następującym po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o Rezygnacji”) przesłane do Oferującego drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby Oferującego. Jeżeli obligacje, na które osoba ta złożyła zapis zostały opłacone, Oferujący dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny tej osoby wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia w terminie 4 dni roboczych od dnia otrzymania przez Oferującego Oświadczenia o Rezygnacji.

§ 11

1. Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.

2. Wszelkie związane z emisją Obligacji spory będą rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o dniu roboczym należy go rozumieć jako dzień od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem świąt państwowych.

5. Wszelkie zawiadomienia do Obligatariuszy będą kierowane listami poleconymi na adres wskazany w formularzu zapisu. Zmiana tego adresu jest możliwa w drodze uprzedniego, pisemnego powiadomienia Emitenta. Od chwili wprowadzenia Obligacji do obrotu na GPW

zawiadomienia dla Obligatariuszy będą zamieszczane na stronie internetowej Emitenta: www.invista.com.pl w zakładce „relacje inwestorskie” oraz zgodnie z regulacjami na rynku Catalys

§ 12

W przypadku przekształcenia lub likwidacji Spółki przed dniem wykupu Obligacji, wszystkie Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokość wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne odsetki.

§13

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Zarząd Invista S.A.:


Cezary Nowosad – Prezes Zarządu


Jan Bazyl – Członek Zarządu

3.4 Warunki emisji obligacji – Propozycja nabycia obligacji (wyciąg)

**PROPOZYCJA NABYCIA
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B
SPÓŁKI
INVISTA
SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(wyciąg)**

Stawką referencyjną Oprocentowania jest 3-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M). Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża w wysokości 7% (słownie: siedem procent)

OFERUJĄCY:



INVISTA Dom Maklerski S.A.
ul. Wspólna 50/14
00-684 Warszawa

EMITENT:



INVISTA
ul. Wspólna 50/14
00-684 Warszawa

Data sporządzenia: 1 czerwca 2012 r.

Niniejszy Dokument Ofertowy Obligacji na okaziciela serii B spółki INVISTA Spółka Akcyjna nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczербatko

PROKURENT

Propozycja nabycia Obligacji serii B zostanie przedłożona do grupy nie większej niż 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) imiennie oznaczonych inwestorów, w związku z czym oferta Obligacji nie stanowić będzie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej. Obligacje będą oferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, to jest do grupy nie większej niż 99 imiennie oznaczonych podmiotów poprzez skierowanie do potencjalnego Obligatariusza (Inwestora) imiennego, nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do podpisania umowy objęcia Obligacji serii B w treści ustalonej przez Zarząd Spółki.

Emitent wyznaczył INVISTA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie jako Oferującego Obligacje, a także upoważnił i zlecił INVISTA Dom Maklerski S.A. rozpowszechnianie Propozycji Nabycia oraz Dokumentu Ofertowego wśród potencjalnych inwestorów w związku z przeprowadzaną emisją Obligacji.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje Serii B Spółki ulegną dematerializacji, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. w celu wprowadzenia ich do obrotu na Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (GPW).

Emitent potwierdził INVISTA Dom Maklerski S.A., że dane zawarte w Dokumencie Ofertowym Obligacji, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta i przy dołożeniu należytej staranności są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominęło niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie informacji zawartej w niniejszym materiale.

INVISTA Dom Maklerski S.A. nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji dotyczących Emitenta zawartych w niniejszym Dokumencie Ofertowym Obligacji. W związku z powyższym Invista Dom Maklerski S.A. nie daje żadnej rękojmi, nie składa żadnego oświadczenia (wyraźnie złożonego lub dorozumianego), co do rzetelności lub zupełności Dokumentu Ofertowego Obligacji w zakresie informacji dotyczących Emitenta i nie będzie z tego tytułu ponosić żadnej odpowiedzialności.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w ofercie Obligacji powinny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zapoznać się szczegółowo z Dokumentem Ofertowym stanowiącym załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

Emitent ani INVISTA Dom Maklerski S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie Dokumentu Ofertowego lub jakiegokolwiek informacji zawartej w tym materiale. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Dokumentu Ofertowego ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty korzystające z tego materiału, w szczególności dokonujące, na jego podstawie lub na podstawie jakiegokolwiek informacji w nim zawartej, inwestycji związanej z dowolnym instrumentem finansowym lub rezygnujące z takiej inwestycji albo wstrzymujące się od dokonania takiej inwestycji.

Potencjalni nabywcy Obligacji powinni we własnym zakresie przeanalizować i ocenić informacje zawarte w Dokumencie Ofertowym, a ich decyzja odnośnie zakupu Obligacji powinna być oparta na takiej analizie, jaką sami uznają za stosowną.

Ponadto Emitent oraz INVISTA Dom Maklerski S.A. nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy inwestor rozważający nabycie Obligacji, zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w tym zakresie i we wszelkich aspektach podatkowych związanych z Obligacjami.

Przed złożeniem Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia zaleca się zapoznanie z informacjami dotyczącymi Emitenta, w tym w szczególności jego kondycji finansowej zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym.

Rozpowszechnianie niniejszego Dokumentu Ofertowego oraz oferowanie Obligacji do sprzedaży w niektórych państwach może być ograniczone przez prawo. Jakiegokolwiek osoby, które znajdują się w posiadaniu Dokumentu Ofertowego są zobowiązane zapoznać się z ewentualnymi restrykcjami w tym zakresie i stosować się do nich. W szczególności osoby takie są zobowiązane do stosowania się do restrykcji dotyczących oferowania lub sprzedaży Obligacji oraz do restrykcji dotyczących rozpowszechniania Dokumentu Ofertowego oraz innych informacji dotyczących Obligacji zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko

PROKURENT



Dokument Ofertowy jest aktualny do dnia emisji Obligacji i na warunkach w niej określonych, treść Dokumentu Ofertowego może być zmieniana.

3 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

3.1. Emitent:

Firma: INVISTA Spółka Akcyjna

Siedziba: Warszawa

Adres: ul. Wspólna 50 lok. 14, 00-684 Warszawa;

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS;

Numer KRS: 0000290233;

Numer REGON: 016448159;

Numer NIP: 526-24-83-290;

Telefon: tel. +48 22 403 57 35

Fax: +48 22 403 52 35

Poczta e-mail: invista@invista.com.pl

Strona www: www.invista.com.pl

Kapitał zakładowy w wysokości 7.897.194,60 zł (siedem milionów osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote 00/100) zł, opłacony w całości.

3.2. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

3.3. Podstawa prawna emisji

- Ustawa o Obligacjach;
- Uchwała Zarządu nr 1 INVISTA S.A. siedzibą w Warszawie z dnia 1 czerwca 2012 r. w sprawie emisji Obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B, wydana na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Invista S.A. z dnia 21 maja 2012r. w sprawie Programu Emisji Obligacji w Invista S.A. oraz zgody wyrażonej przez Radę Nadzorczą Invista S.A. uchwałą nr 3 z dnia 22 maja 2012r. w sprawie prowadzenia przez Invista S.A. Programu Emisji Obligacji do górnej granicy 15.000.00000 zł.

3.4. Instrument finansowy

Prawa z Obligacji, powstają z chwilą przydziału Obligacji ich nabywcom, a w przypadku gdy Obligacje będą zdematerializowane prawa z nich będą przysługiwać, zgodnie z art. 5a ust.2 Ustawy o Obligacjach, osobie wskazanej w ewidencji jako posiadacz tych Obligacji. Ponadto wskazać należy, że zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku.

Obligacje na okaziciela serii B nie będą miały formy dokumentu.

3.5. Zobowiązania z Obligacji

Zobowiązania z Obligacji stanowić będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) są równe względem wszystkich

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczербatko

PROKURENT



pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

3.6. Obrót Obligacjami

Obligacje są zbywalne bez ograniczeń od chwili wprowadzenia ich do obrotu do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst. Emitent zamierza wprowadzić Obligacje serii B do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w związku z czym obrót Obligacjami podlegać będzie ograniczeniom wynikającym z ustawy o ofercie publicznej, ustawy o obrocie i innych przepisów regulujących funkcjonowanie rynku kapitałowego w Polsce.

Do czasu wprowadzenia do obrotu na Catalyst Obligacje serii B obrót nimi będzie ograniczony.

3.7. Tryb Oferty

Obligacje będą oferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, to jest do grupy nie większej niż 99 imiennie oznaczonych podmiotów poprzez skierowanie do potencjalnego Obligatariusza (Inwestora) imiennego, nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do podpisania umowy objęcia Obligacji serii B w treści ustalonej przez Zarząd Spółki.

Niniejszy Dokument Ofertowy nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

3.8. Oferujący

Nazwa (firma):	Invista Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Warszawa ul. Wspólna 50 lok. 14
Telefon:	+48 22 403 57 35
Fax:	+48 22 403 52 35
Adres poczty elektronicznej:	biuro@invista.com.pl
Adres strony internetowej:	www.invista.com.pl

3.9. Propozycja Nabycia Obligacji

Propozycja Nabycia kierowana jest na podstawie: (i) art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. nr 120 poz. 1300, z późn. zm.) („Ustawa o Obligacjach”) oraz (ii) Uchwały Nr 1 Zarządu INVISTA Spółki Akcyjnej z dnia 1 czerwca 2012 roku („Uchwała Zarządu”) w sprawie emisji Obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania, w porozumieniu z INVISTA Dom Maklerski S.A., zmiany warunków opisanych w niniejszej Propozycji Nabycia do dnia Emisji. A po dniu Emisji zmiany mogą dotyczyć wyłącznie zagadnień nie wpływających istotnie na uprawnienia Obligatariuszy. Zgodnie z §10 uchwały Zarządu w sprawie emisji Obligacji:

„1. Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać: (i) zmiany treści Obligacji, niniejszej Uchwały, które nie stanowią istotnej zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany treści niniejszej Uchwały, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

2. W przypadku gdy nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta w którymkolwiek dniu Terminu Składania Ofert Nabycia, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji Obligacji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko
PROKURENT



zapisu najpóźniej w drugim dniu roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji Obligacji, jednak nie później niż w dniu roboczym następującym po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o Rezygnacji”) przesłane do Oferującego drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby Oferującego. Jeżeli obligacje, na które osoba ta złożyła zapis zostały opłacone, Oferujący dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny tej osoby wskazany w Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia w terminie 4 dni roboczych od dnia otrzymania przez Oferującego Oświadczenia o Rezygnacji.”

3.10. Waluta Obligacji

Złoty (PLN)

3.11. Wartość nominalna jednej Obligacji

1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych

3.12. Cena emisyjna jednej Obligacji

1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

3.13. Wielkość Emisji

do 13.000 (trzynastu tysięcy) sztuk Obligacji. Emisja Obligacji serii B dojdzie do skutku, gdy zostanie właściwie subskrybowany i opłacony co najmniej 3.000 (trzy tysiące) Obligacji.

3.14. Łączna wartość Emisji

do 13.000.000 (trzynastu milionów) złotych Emisja Obligacji serii B dojdzie do skutku, gdy zostanie właściwie subskrybowane i opłacone co najmniej 3000 (trzy tysiące) Obligacji o wartości 3.000.000 (trzy miliony) złotych.

3.15. Cel Emisji

Celem Emisji Obligacji jest pozyskanie środków na realizację strategicznych projektów Spółki oraz sfinansowanie bieżącej działalności Spółki zgodnie przyjętą strategią działalności.

3.16. Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje będą zabezpieczone hipoteką ustanowioną na rzecz Obligatariuszy na łączną kwotę do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych. Hipoteka zabezpieczać będzie wierzytelności wynikające z Obligacji serii B tj. całość kwoty głównej wynikającej z Obligacji oraz odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji serii B wyliczonych na podstawie pierwszego okresu odsetkowego. Hipoteka nie będzie zabezpieczać kosztów postępowania związanego zaspokojeniem się Obligatariusza z przedmiotu Hipoteki, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne.

Hipoteka zostanie ustanowiona na prawie własności nieruchomości gruntowej będącej własnością Emitenta położonej w Dąbrowie gm. Łomianki, Powiat Warszawski zachodni o powierzchni 4,33 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00001288/4.

Niezwłocznie po przydziale Obligacji Emitent podejmie kroki zmierzające do ustanowienia hipoteki na nieruchomości, o której mowa wyżej. W szczególności Zarząd Emitenta złoży przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie własności nieruchomości gruntowej będącej własnością Emitenta położonej w Dąbrowie gm. Łomianki, powiat warszawski zachodni o powierzchni 4,33 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00001288/4 oraz podejmie niezbędne czynności związane z wpisem hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko

PROKURENT



Emitent informuje, że ustanowił kancelarię mecenasa Adama Wiśniewskiego z siedzibą w Markach Administratorem Hipoteki. Administrator Hipoteki będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Hipoteki zostanie wpisany w księgę wieczystej prowadzonej dla przedmiotu hipoteki jako wierzyciel hipoteczny.

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienia do:

1. Reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki,
2. Podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki a w szczególności uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
3. Wykonania podziału środków pozyskanych w wyniku egzekucji z przedmiotu hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wobec Obligatariuszy.

Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki Administrator Hipoteki zobowiązany jest wystąpić do Emitenta z zapytaniem o terminowość wypełniania swoich zobowiązań względem Obligatariuszy.

Emitent oraz Obligatariusze zobowiązani są na żądanie Administratora Hipoteki do udzielania informacji na temat wypełniania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.

Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy według zasad opisanych niżej:

- Administrator Hipoteki zobowiązany jest do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu swoich czynności. Czynnościami Administratora Hipoteki są czynności starannego działania. W szczególności Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do pozyskiwania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.
- Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści hipoteki może zostać dokonana wyłącznie po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy.
- Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie hipoteki oraz jego prawidłowość, jak także za ważność lub skuteczność hipoteki.
- Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z przedmiotu hipoteki oraz zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy,

O czynnościach związanych w ustanowieniem przedmiotowej hipoteki Emitent powiadomi Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

Środki pieniężne pozyskane w wyniku niniejszej emisji zostaną przekazane Emitentowi po uprawomocnieniu się postanowieniu sądu o wpisie hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem Obligacji serii B. Do tego czasu środki z emisji Obligacji serii B będą znajdować się na rachunku pieniężnym Oferującego.

3.17. Termin publikacji Propozycji Nabycia

4 czerwca 2012r.

3.18. Termin zakończenia przyjmowania wpłat na Obligacje

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczepatko

PROKURENT



15 czerwca 2012r.

3.19. Termin na złożenie zapisu na Obligacje

4 - 15 czerwca 2012r.

3.20. Liczba Obligacji objęta Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacje

Maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia wynosi 13.000 (trzyście tysięcy) sztuk.

W przypadku, gdy Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia danego inwestora będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 13.000 (trzyście tysięcy) sztuk, wówczas ten Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia będzie traktowany jako opiewający na 13.000 (trzyście tysięcy) sztuk.

3.21. Sposób dokonywania wpłat na Obligacje

Przelew na rachunek bankowy Oferującego (Invista Dom Maklerski S.A. ul. Wspólna 50/14; 00-684 Warszawa) prowadzony przez Bank Millennium SA nr: 74 1160 2202 0000 0001 8099 2063,

Zwraca się uwagę na fakt, że prawa z Obligacji powstają z chwilą przydziału emisji tj. Daty Emisji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Daty Emisji z wyłączeniem tego dnia. W okresie pomiędzy wpłatą na Obligacje, a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) lub dniem zwrotu dokonanych wpłat środki wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

3.22. Dzień przydziału (Data Emisji).

Emitent planuje dokonać przydziału w dniu 18 czerwca 2012 r.

Obligacje zostaną przydzielone przez Zarząd w porozumieniu z INVISTA Dom Maklerski S.A.

3.23. Dojście Emisji do skutku (próg emisji).

Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli w okresie przyjmowania Zapisów na Obligacje zostanie prawidłowo subskrybowane i opłacone co najmniej 3.000 (trzy tysiące) sztuk Obligacji.

3.24. Zasady przydziału Obligacji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów liczby Obligacji co najmniej równej progowi emisji wskazanemu w pkt. 3.23 Warunków Emisji.

Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z INVISTA Dom Maklerski S.A. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z INVISTA Dom Maklerski S.A., może lecz nie musi brać pod uwagę kolejności składania przez Inwestorów Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz kolejności dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

Zwraca się uwagę Inwestorom, że przy przydziale preferowane będą zapisy na największą liczbą Obligacji.

Podstawą lecz nie gwarancją dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonanie przez Inwestora pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji wskazanej w pkt. 3.12 Warunków Emisji.

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko

PROKURENT



Emitent zastrzega sobie możliwość nie przydzielenia Obligacji konkretnemu Inwestorowi (w tym przydzielenia w mniejszej liczbie niż objęta Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia) mimo prawidłowo wypełnionego i złożonego Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonania odpowiedniej wpłaty na Obligację.

3.25. Oprocentowanie (odsetki)

Stawką referencyjną oprocentowania Obligacji jest 3-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu na trzy dni robocze przed Dniem Emisji lub pierwszym dniem kolejnego okresu odsetkowego, podawana na odpowiedniej stronie serwisu Reuters.

Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża w wysokości 7% (słownie: siedem procent).

Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co trzy miesiące.

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:

$O = N \times R \times n / 365$, gdzie:

O – odsetki,

N – nominał Obligacji,

R – oprocentowanie,

n – liczba dni w Okresie Odsetkowym.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza. (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę). Oprocentowanie płatne będzie w złotych polskich (PLN).

3.26. Okresy odsetkowe

Ustala się następujące Okresy Odsetkowe:

Terminy płatności Oprocentowania określa poniższa tabela:

Numer Okresu Odsetkowego	Data ustalenia wysokości stopy bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Prawa	Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1.	13.06.2012	18.06.2012	18.09.2012	10.09.2012	18.09.2012	92
2.	13.09.2012	18.09.2012	18.12.2012	10.12.2012	18.12.2012	91
3.	13.12.2012	18.12.2012	18.03.2013	08.03.2012	18.03.2013	90
4.	13.03.2013	18.03.2013	18.06.2013	10.06.2013	18.06.2013	91
5.	13.06.2013	18.06.2013	18.09.2013	10.09.2013	18.09.2013	92
6.	13.09.2013	18.09.2013	18.12.2013	10.12.2013	18.12.2013	91
7.	13.12.2013	18.12.2013	18.03.2014	10.03.2014	18.03.2014	90
8.	13.03.2014	18.03.2014	18.06.2014	10.06.2014	18.06.2014	91
9.	13.06.2014	18.06.2014	18.09.2014	10.09.2014	18.09.2014	92
10.	15.09.2014	18.09.2014	18.12.2014	10.12.2014	18.12.2014	91
11.	15.12.2014	18.12.2014	18.03.2015	10.03.2015	18.03.2015	90
12.	13.03.2015	18.03.2015	18.06.2015	10.06.2015	18.06.2015	91

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko
PROKURENT



Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane.

3.27. Dzień Roboczy

Dzień, który jest dniem roboczym w KDWP.

Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wszelkie płatności z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW S.A.

3.28. Uprawnienia Obligatariuszy

Obligatariuszom przysługuje prawo do oprocentowania (odsetek) zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 3.25 – 3.27 Warunków Emisji oraz prawo do przedstawienia Obligacji do wykupu po wartości nominalnej w Dniu Wykupu Obligacji.

3.29. Okres zapadalności Obligacji

Okres zapadalności Obligacji wynosi 3 (trzy) lata.

3.30 Data (Dzień) Wykupu

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, to jest w dniu przypadającym 3 lata od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za 12 Okres Odsetkowy.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Za Dzień Ustalenia Prawa uznaje się dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych odpowiednio przed Dniem Wykupu, dniem zakończenia Okresu Odsetkowego lub Dniem Wcześniejszego Wykupu lub inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW („Dzień Ustalenia Prawa”).

Każdemu podmiotowi będącemu posiadaczem Obligacji Serii B w Dniu Ustalenia Prawa Emitent wypłaci Należność Główną w wysokości 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację.

Należność Główna płatna będzie w złotych polskich (PLN). Po Dniu Wykupu Obligacje Serii B nie będą oprocentowane.

Emitent nie wyklucza skupu części lub całości obligacji będących przedmiotem obrotu na rynku Catalyst celem ich umorzenia przed terminem wykupu.

3.31. Kwota Wykupu

Obligacje zostaną wykupione po ich wartości nominalnej.

3.32. Płatności kwot z tytułu Obligacji

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko
PROKURENT



Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wszelkie płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje.

Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na swoim rachunku papierów wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW.

3.33. Odsetki za opóźnienie

Niezależnie od pozostałych uprawnień Obligatariuszy w przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji, przy uwzględnieniu Warunków Emisji, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia, aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia).

3.34. Umorzenie Obligacji

Wykupione Obligacje będą podlegać umorzeniu.

3.35. Zawiadomienia

Do momentu wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku Catalyst wszelkie zawiadomienia do Inwestorów lub Obligatariuszy będą ważne, jeżeli zostaną wysłane mailem lub faksem na ich adresy podane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia. W przypadku, gdy zawiadomienia dotyczyć będą wszystkich inwestorów lub obligatariuszy wystarczającym będzie zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta w zakładce relacje inwestorskie.

Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub INVISTA Dom Maklerski S.A. będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Inwestora lub Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta lub INVISTA Dom Maklerski S.A.

W przypadku dematerializacji Obligacji serii B i dopuszczenia ich do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. do każdego zawiadomienia Inwestor lub Obligatariusz zobowiązany jest złożyć świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych obligacji oraz dołączyć oryginały lub potwierdzone notarialnie kopie dokumentów potwierdzających, że takie zawiadomienie zostało podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza lub osoby upoważnione do występowania w imieniu Inwestora lub Obligatariusza.

W przypadku dematerializacji Obligacji serii B i dopuszczenia ich do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszelkie zawiadomienia do Inwestorów lub Obligatariuszy publikowane będą na stronie internetowej Emitenta : www.invista.com.pl w zakładce Relacje Inwestorskie oraz zgodnie z regulacjami obowiązującymi na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW.

3.36 Sprawozdania finansowe Emitenta wraz z opinią Emitenta

Sprawozdania finansowe emitenta wraz z opinią Emitenta o których mowa w art. 10 ust 3 ustawy o Obligacjach Emitent udostępnił w niniejszym Dokumencie Ofertowym

3.37 Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza

3.37.1 W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 3.37.3 w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko
PROKURENT



rachunek papierów wartościowych Inwestora pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt. 3.37.5, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie w kwocie określonej zgodnie z pkt. 3.37.2 („Zawiadomienie O Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty określonej zgodnie z pkt. 3.37.2.

3.37.2 W terminie określonym na podstawie pkt. 3.37.6. Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1,000 PLN) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Spłaty, do tego Dnia Spłaty (włącznie z tym dniem).

3.37.3 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) niedoprowadzenie do zabezpieczenia Obligacji wskazanego w pkt. 3.16 ,
- b) niewprowadzenia Obligacji serii B do obrotu na Catalyst w terminie 6 miesięcy od Dnia Przydziału,
- c) osiągnięcie lub przekroczenie wartości 50,00% (słownie: pięćdziesiąt procent) przez Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia obliczany na podstawie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta
- d) podjęcie uchwały WZA Emitenta w sprawie istotnej zmiany profilu działalności Emitenta lub w sprawie wypłaty dywidendy,
- e) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Ustawy o Obligacjach,
- f) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta.

3.37.4 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu okoliczności, o których mowa powyżej w punkcie 3.37.3 a) – f) na swojej stronie internetowej w zakładce relacje inwestorskie.

3.37.5 Zawiadomienie O Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu publikacji Raportu Bieżącego lub Raportu Okresowego, na podstawie którego można stwierdzić, iż okoliczność, o której mowa w pkt. 3.37.3 miała miejsce bądź do 5 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku z pkt. 3.37.4.

3.37.6 Dzień Spłaty w odniesieniu do okoliczności, o której mowa w pkt. 3.37.3 przypadnie każdorazowo w 35 dniu roboczym po dniu publikacji Raportu Bieżącego lub Raportu Okresowego, na podstawie którego można stwierdzić, iż okoliczność, o której mowa w pkt. 3.37.3 miała miejsce bądź do 35 dnia roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku z pkt. 3.37.4. Przesyłając Zawiadomienie O Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie uchybiają Obligatariuszowi do składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie uchybiają Obligatariuszowi do składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

3.38. Opodatkowanie

1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodność z oryginałem

Tomasz Szczerbatko

PROKURENT



Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych zostały uregulowane w ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U z 2010r. Nr 51, poz. 307 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą PIT.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy PIT, dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł i pobiera się od nich podatek w formie ryczałtu w wysokości 19 procent uzyskanego przychodu. Płatnikiem podatku jest dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisano papiery wartościowe, lub dom maklerski pełniący funkcję sponsora emisji w przypadku gdy papiery wartościowe zapisane są w rejestrze sponsora emisji.

Ponadto, zgodnie z art. 30 b ust. 1 ustawy o PIT, od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną pobiera się podatek dochodowy w wysokości 19 procent uzyskanego dochodu. Wyjątek stanowi odpłatne zbywanie papierów wartościowych pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Dochodów (przychodów) z przedmiotowych transakcji nie łączy się pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych. W przypadku zbycia Obligacji serii B płatnikiem podatku będzie Obligatariusz. Dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane będą Obligacje serii B lub będący sponsorem emisji zobowiązany jest przekazać Obligatariuszom zestawienie dochodów uzyskanych ze sprzedaży papierów wartościowych.

W celu umożliwienia spełnienia przez domu maklerskie obowiązku wskazanego wyżej, Obligatariusz zobowiązany jest przekazać domowi maklerskiemu informacji o posiadanym numerze identyfikacji podatkowej oraz o właściwym urzędzie skarbowym a także inne informacje niezbędne domowi maklerskiemu do wypełniania nałożonych przez niego obowiązków.

2. Podatek dochodowy od osób prawnych.

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne określone są w ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2011 Nr 74, poz. 397 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą CIT.

Zgodnie z Ustawą o CIT dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz od dyskonta od papierów wartościowych raz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Stawka podatku wynosi w takim wypadku 19 procent podstawy opodatkowania.

3. Podatek od dochodów osiąganych przez podmioty zagraniczne

Zgodnie z art. 30 b ust. 3 Ustawy o PIT zastosowanie stawek podatkowych wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania lub nie pobranie podatku, jest możliwe pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą (certyfikat rezydencji) wydane przez właściwy organ administracji podatkowej. Analogiczne zasady obowiązują zagraniczne osoby prawne (zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy CIT).

4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zasady opodatkowania czynności cywilnoprawnych zostały określone w ustawie z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 101, poz. 649 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o PCC. Umowy sprzedaży obligacji określonych w niniejszej Propozycji Nabycia są zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 lit b Ustawy o PCC objęte stawką podatku w wysokości 1 procent. Zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o PCC sprzedaż obligacji objętych niniejszą Propozycją Nabycia jest zwolniona z podatku w przypadku sprzedaży:

- a. firmom inwestycyjnym lub zagranicznym firmom inwestycyjnym
- b. dokonywanej za pośrednictwem firmy inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych
- c. dokonywanej w ramach obrotu zorganizowanego
- d. dokonywanej poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Emitent ani INVISTA Dom Maklerski S.A. nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Przedstawione w niniejszym materiale informacje w tym zakresie mają jedynie charakter ogólny i orientacyjny. W celu zasięgnięcia dokładnych informacji należy zapoznać się bezpośrednio z obowiązującymi przepisami prawa lub zasięgnąć opinii doradcy podatkowego. Jest wskazane, aby każdy inwestor

rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta w zakresie spraw podatkowych.

3.5 Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	podmiot z którym Invista S.A. zawarła umowę o ustanowienie Administratora Hipoteki – tj. kancelaria mecenasa Adama Wiśniewskiego z siedzibą w Markach
„Catalyst”	system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Bondspot S.A.
Dzień Emisji (Dzień przydziału)	18 czerwca 2012r.
Emitent”, „Spółka”	INVISTA S.A. z siedzibą w Warszawie