Nota Informacyjna

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.

Emitent :

Agent emisji:

Skierniewice, dnia 29 lipca 2014 roku

EMITENT:

Nazwa (firma):	**MIRBUD S.A.**
Kraj:	**Polska**
Siedziba:	**Skierniewice**
Adres:	**ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice**
Numer KRS:	**0000270385**
Oznaczenie Sądu:	**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego**
REGON:	**750772302**
NIP:	**836-170-22-07**
Kapitał zakładowy	**8.249.250 zł. opłacony w całości**
Telefon:	**+48 46 833 98 28**
Fax:	**+48 46 833 97 32**
Poczta e-mail:	**sekretariat@mirbud.com.pl**
Strona www:	**www.mirbud.com.pl**

AGENT EMISJI:

Nazwa (firma):	**Dom Maklerski Banku BPS S.A.**
Kraj:	**Polska**
Siedziba:	**Warszawa**
Adres:	**ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa**
Numer KRS:	**0000304923**
Oznaczenie Sądu:	**Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego**
REGON:	**141428071**
NIP:	**1080005418**
Kapitał zakładowy	**6.669.000 zł. opłacony w całości**
Telefon:	**+ 48 22 53 95 555**
Fax:	**+ 48 22 53 95 556**
Poczta e-mail:	**dm@dmbps.pl**
Strona www:	**www.dmbps.pl**

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej

Za wszystkie informacje zamieszczone w nocie informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent, reprezentowany przez osoby uprawnione do działania Emitenta:

Paweł Korzeniowski - Członek Zarządu
Wacław Jankowski - Prokurent

Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach:

Oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy 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 wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.

CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Korzeniowski

Paweł Korzeniowski

Członek Zarządu

PROKURENT

Wacław Jankowski

Wacław Jankowski

Prokurent

Mirbud ®
MIRBUD S.A.
96-100 Skierniewice, ul. Unii Europejskiej 18
tel. (46) 833-98-28; 833-98-65
tel./fax (46) 833-97-32
NIP 836-17-02-207, REGON 750772302
- 1 -

1. Czynniki ryzyka

Potencjalni inwestorzy, przed podjęciem decyzji o inwestycji w Obligacje, powinni rozważyć określone poniżej czynniki ryzyka. Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie jest zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności ich nie gwarantuje. Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji inwestorzy powinni, poza czynnikami ryzyka przedstawionymi poniżej, uważnie przeanalizować i rozważyć wszelkie inne publicznie dostępne informacje dotyczące działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz otoczenia rynkowego, w którym Emitent i jego Grupa prowadzi działalność, w tym informacje publicznie udostępnione przez Spółkę na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Działalność Emitenta i jego Grupy, jego sytuacja finansowa oraz wyniki działalności podlegały i mogą podlegać negatywnym zmianom również w wyniku zaistnienia czynników ryzyka nieprzedstawionych w niniejszym dokumencie, a wiążących się z działalnością Emitenta i jego Grupy oraz otoczeniem, w którym Emitent i Grupa prowadzi działalność. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ich wystąpienia lub ich potencjalnego wpływu. Potencjalni inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka opisane poniżej mogą nie być wszystkimi ryzykami, na jakie narażona jest Spółka i Grupa. Emitent przedstawił tylko te czynniki ryzyka, które są mu znane. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie przez niego zidentyfikowane, a które mogłyby wywołać niekorzystne dla Spółki i jej Grupy skutki. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta i jego Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

1) Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta i Grupy Emitenta

Działalność Spółki i Grupy, jej koszty, przychody i wyniki finansowe uzależnione są od czynników niezależnych od Emitenta i jego Grupy Kapitałowej – związanych z ogólną sytuacją gospodarczą, ekonomiczną i polityczną, przepisami prawa czy konkurencją na rynku.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Spółki oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę, Grupę i całą branżę: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.
Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży

Działalność MIRBUD i spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągane przez Grupę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu

inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i całej Grupy.
Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez Grupę oraz spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecną koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie i rosnące bezrobocie, powodujące, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.
Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajmem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.
Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

Stagnacja albo recesja w wielu krajach Unii Europejskiej powodują wzrost liczby konkurujących podmiotów na polskim rynku, co przy spowolnieniu polskiego wzrostu gospodarczego i ilości realizowanych w kraju inwestycji przekłada się na wzrost konkurencji i presji do obniżania marż na kontraktach budowlanych.
Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których spółki z Grupy prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, ich wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju.
Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych, na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły spółka ta koncentruje się na lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez JHM DEVELOPMENT S.A. Spółka konkuruje zarówno ze stosunkowo niewielkimi firmami lokalnymi jak i większymi podmiotami deweloperskimi mogącymi kompleksowo realizować duże

projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali, jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.
Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach.
Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju i całej Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A.

Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilska 44 sp. z o.o. są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.
Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie miasta stołecznego Warszawy.
Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.
Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

2) Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych przed rozpoczęciem inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez spółki z Grupy wymaga spełniania wymogów określonych w przepisach prawa. W większości przypadków spółki z Grupy są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach brany jest pod uwagę przede wszystkim interes społeczności lokalnych, a szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie spółek z Grupy, bądź w aktach

administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń spółek z Grupy z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
Wystąpienie któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników, w związku z czym przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa spółek z Grupy są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.
W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów spółek z Grupy i które nie zawsze mogą być przewidziane.
Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- nieprzewidziane zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na obszarach działalności Spółek z Grupy,

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Mieszkanie dla Młodych”).

Spółki z Grupy dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i starają się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii.
Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność spółek z Grupy, ich sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadowalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, spółki z Grupy nie mogą zagwarantować, iż w

przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek pod realizację założonych planów rozwoju.
Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia realizacji projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający szereg lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Grupy. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadujących nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizacje projektów budowlanych.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Zdarzają się jednak sytuacje, w których zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą spółek z Grupy (np. często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego). W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od spółek z Grupy wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy

realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.
Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju spółek z Grupy MIRBUD S.A.

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej spółka JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskuje ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości spółka JHM DEVELOPMENT S.A. może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.
Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Polityka spółek z Grupy w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i spółki te starają się być przygotowane na sytuacje pojawienia się na polskim rynku ograniczeń w dostępności kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony spółki z Grupy starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych podczas procesu planowania kolejnych projektów zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów, jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych".
Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie spółek z Grupy, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska spółki z Grupy przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań. Wystąpienie

któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec spółek z Grupy z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółki z Grupy zawierały i będą zawierać umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec spółek z Grupy co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji spółka z Grupy, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi spółek z Grupy nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez spółki z Grupy standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki z Grupy ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata. Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka z Grupy działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.
Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec spółek z Grupy, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności spółek z Grupy lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych. Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych nie będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółki z Grupy będą zmuszone do zbycia części swoich aktywów. Strategie spółek z Grupy przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz, że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich. W celu zmniejszenia ryzyka uzależnienia możliwości finansowania od polityki kredytowej banków oraz zmiany struktury finansowania Zarząd Spółki MIRBUD S.A. podjął decyzję o zaciągnięciu długoterminowej pożyczki w ARP S.A. oraz emisji Obligacji.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju spółek z Grupy. W celu ograniczenia ryzyka spółki z Grupy na bieżąco dokonują analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Ryzyko związane z zmianami stopy procentowej kredytów

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową spółek z Grupy. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych Zarządy spółek z Grupy w przypadku finansowania długoterminowego zawierają transakcje zabezpieczające stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Ryzyko związane z wahaniami kursów walut

W 2013r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Obecnie Zarządy spółek z Grupy oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.
Spółki z Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach, w których osiągane są przychody.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółki z Grupy MIRBUD w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca (MIRBUD S.A., Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.) lub podwykonawca (Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.). Podpisane i realizowane umowy nakładają na te spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów spółka z Grupy zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.
W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń spółki podjęły następujące działania:

- obejmują ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują System Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 (MIRBUD S.A.) w zakresie:
  a) budownictwa ogólnego, inżynierii lądowej, budowy dróg i autostrad,
  b) budowy obiektów przemysłowych,
  c) robót instalacyjnych,
- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez spółki te z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek z Grupy. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2013 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki z Grupy nie poniosły znaczących obciążeń.

Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Podstawowym obszarem działalności MIRBUD S.A. i PBDiM KOBYLARNIA S.A. jest działalność budowlana.

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.
Ze względu na fakt, iż konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej spółki z Grupy, preferują one wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania, spółka z Grupy ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej spółki z Grupy.
Spółki z Grupy w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązują podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

3) Czynniki ryzyka związane z Obligacjami.

Obligacje mogą nie stanowić właściwej inwestycji dla wszystkich inwestorów

Każdy potencjalny inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzyka lub podobnych zasad.

Emitent może nie być zdolny do spłaty zadłużenia w przyszłości

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy od tego, czy wdrożenie jego strategii zakończy się powodzeniem, a także od czynników finansowych, związanych z konkurencją, prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym czynników znajdujących się poza jego kontrolą. Dodatkowo niektóre z istniejących kredytów Emitenta stają się wymagalne lub mogą stać się wymagalne przed przewidzianym w harmonogramie terminem wymagalności Obligacji. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Ponadto, przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Emitenta mogą być niewystarczające na spłatę Obligacji w całości w terminie ich wymagalności, co może spowodować konieczność refinansowania Obligacji.

Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie, między innymi, od:

- sytuacji finansowej Spółki w danym czasie;
- zastrzeżeń obowiązujących w stosunku do umów rządzących jej zadłużeniem oraz
- innych czynników, a w szczególności warunków rynkowych.

Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie.

Ryzyko zmian stóp procentowych

Obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 6M. Obowiązujące stopy procentowe są ustalane codziennie na warunkach rynkowych oraz na bazie decyzji Rady Polityki Pieniężnej NBP, a więc istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. W związku z powyższym, inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem, że przyszłe zmiany rynkowych stóp procentowych mogą mieć negatywny wpływ na przepływy pieniężne z przyszłych płatności oprocentowania z tytułu Obligacji.

Zmienność rynków finansowych może spowodować również wzrost ryzyka reinwestycji środków pieniężnych z Obligacji, które będzie rosło wraz ze spadkiem rynkowych stóp procentowych, gdyż Obligatariusz będzie zmuszony do reinwestowania środków pieniężnych z kuponu odsetkowego przy niższych stopach procentowych.

Ryzyko związane z płynnością obrotu na rynku Catalyst oraz wyceną instrumentów finansowych

Biorąc pod uwagę, że ceny Obligacji na rynku wtórnym oraz ich płynność uzależnione są od liczby zleceń kupna i zleceń sprzedaży składanych przez inwestorów oraz cen przez nich proponowanych, istnieje ryzyko wahań cen oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym. Nie jest zatem możliwe zapewnienie, że Obligacje będą zbywalne w dowolnym czasie i po zakładanej przez inwestora cenie. Czynnikami kształtującymi cenę Obligacji mogą być między innymi: płynność rynku Obligacji, bieżąca ocena sytuacji finansowej Emitenta przez inwestorów oraz ekonomiczne i polityczne czynniki zewnętrzne, niezależne od działań Emitenta.

Ilość, rodzaj i parametry instrumentu finansowego wprowadzanego przez Emitenta do obrotu na rynku Catalyst powodują powstanie ryzyka związanego z płynnością obrotu Obligacjami Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko ograniczenia strony popytowej, co oznacza ograniczoną możliwość sprzedaży posiadanych Obligacji. Nie można wykluczyć, że znaczna część inwestorów objęła Obligacje z zamiarem pozostawienia ich w portfelach do dnia wykupu, co może obniżyć obrót instrumentem. Nie można również wykluczyć, że obrót Obligacjami będzie inicjowany jedynie przez inwestorów posiadających Obligacje, pilnie potrzebujących środków finansowych lub pragnących alokować je w instrumenty finansowe zapewniające większy potencjał zwrotu niż Obligacje Emitenta. W takim

przypadku istnieje ryzyko powstania rynku sprzedających, na którym transakcje będą odbywać się incydentalnie.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć poziomu podaży i popytu na emitowane przez siebie instrumenty finansowe, dlatego nie ma pewności, że osoba nabywająca na rynku Obligacje Emitenta będzie mogła zbyć te Obligacje w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej ją cenie.

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy, obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 16 ust 3 Ustawy o Obrocie do spółki prowadzącej rynek regulowany, która organizuje alternatywny system obrotu, art. 78 Ustawy o Obrocie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta na okres nie dłuższy niż 3 miesiące z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17 c ust.5 Regulaminu ASO:

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

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadkach wymienionych powyżej, Obligatariusze mogą mieć ograniczoną możliwość lub mogą nie posiadać możliwości zbycia Obligacji.

Ryzyko wykluczenia Obligacji z alternatywnego systemu obrotu

Zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

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

Ponadto, zgodnie z § 12 ust.2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

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

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Zgodnie z Art. 78 ust 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 16 ust 3 Ustawy o Obrocie do spółki prowadzącej rynek regulowany, która organizuje alternatywny system obrotu art. 78 Ustawy o Obrocie stosuje się odpowiednio.

Emitent nie może wykluczyć zaistnienia opisanego w tym punkcie czynnika ryzyka.

2. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, które po potrąceniu kosztów oferowania Obligacji, zamierza przeznaczyć na:

- nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstała na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, która była wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, przy czym nabywane akcje stanowić będą bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% kapitału zakładowego tej spółki (pozostałe akcje w ilości 100 znajdować się będą w posiadaniu Gminy Miejskiej Ostróda);
- dofinansowanie działalności spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstała na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego do zakończenia budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" i tym samym wzrost wartości aktywów Emitenta. Docelowo kwota dofinansowania zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału spółki EXPO ARENA S.A.;
- zmianę struktury finansowania Emitenta poprzez zamianę niektórych kredytów krótkoterminowych na Obligacje.

3. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje Serii A są zabezpieczonymi obligacjami kuponowymi na okaziciela o zmiennym oprocentowaniu.

4. Wielkość emisji

Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji Serii A wyniosła 25.400.000 (dwadzieścia pięć milionów czterysta tysięcy) złotych.
Emisja Obligacji nastąpiła na podstawie Uchwały nr XIV/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 09 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w drodze emisji obligacji oraz Uchwały nr III/2014 Zarządu Emitenta z dnia 03 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej noty informacyjnej oraz zgodnie z właściwymi przepisami, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., nr 120, poz. 1300, z późn. zm.).
Subskrypcja Obligacji Serii A trwała od 24 czerwca 2014 r. do 03 lipca 2014 r. Złożonych i opłaconych zostało 20 ofert nabycia Obligacji Serii A, na mocy których subskrybowanych i opłaconych zostało łącznie 254.000 (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące) sztuk Obligacji Serii A. Zgodnie z Uchwałą nr VII/2014 Zarządu Emitenta z dnia 03 lipca 2014 r. o przyjęciu ofert nabycia obligacji serii A i przydziale obligacji serii A emisja doszła do skutku. Obligacje zostały przydzielone inwestorom 03 lipca 2014 r. na podstawie Uchwały nr VII/2014 Zarządu Emitenta z dnia 03 lipca 2014 r. o przyjęciu ofert nabycia obligacji serii A i przydziale obligacji serii A.

5. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji Serii A wynosi 100 (sto) złotych.
Cena emisyjna jednej Obligacji Serii A jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100 (sto) złotych.

6. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

5.1. Wykup Obligacji Serii A w zwykłym terminie

O ile nie zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup Obligacji Serii A zgodnie z pkt 5.2. poniżej, wykup Obligacji Serii A zostanie przeprowadzony w dniu 03 lipca 2017 r., poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy kwoty w wysokości równej 100 zł. za każdą Obligację Serii A, co odpowiada wartości nominalnej każdej Obligacji Serii A. Z chwilą wykupu Obligacje Serii A ulegają umorzeniu.
Jeśli dzień wskazany powyżej nie będzie Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu.
Wykup Obligacji zostanie spełniony w złotych. Wykup zostanie spełniony poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji Serii A znajdująca się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza w dniu ustalenia prawa do otrzymywania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 Dni Roboczych przed dniem 03 lipca 2017 r., tj. 23 czerwca 2017 r.

5.2. Wcześniejszy wykup Obligacji Serii A

5.2.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent będzie miał prawo do wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Obligatariusz ma obowiązek ich zbycia w wyznaczonej przez Emitenta dacie wcześniejszego wykupu pod warunkiem, że Obligatariusze zostali zawiadomieni, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed datą wcześniejszego wykupu. W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu dla części Obligacji, Obligacje będą wykupowane proporcjonalnie. Ilość Obligacji do wykupu zostanie określona jako iloczyn posiadanych Obligacji przez Obligatariusza i stosunku określonego jako łączna wartość nominalna wykupowanych Obligacji w ramach prawa wcześniejszego wykupu oraz łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu. Wynik powyższego działania, każdorazowo zaokrąglany jest do pełnej liczby w dół. Data wcześniejszego wykupu zostanie określona w uchwale zarządu Emitenta dotyczącej wcześniejszego wykupu. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o podjęciu powyższej uchwały. W dacie wcześniejszego wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma: wartości nominalnej, odsetek naliczonych zgodnie z pkt.18 Warunków Emisji za okres od pierwszego dnia okresu odsetkowego, w trakcie którego zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem), dodatkowej płatności z tytułu realizacji prawa wcześniejszego wykupu liczonej jako procent wartości nominalnej określony w zależności od numeru okresu odsetkowego następująco:

Numer okresu odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji prawa wcześniejszego wykupu liczona jako procent od wartości nominalnej
I	0,50%
II	0,50%
III	0,25%
IV	0,25%
V	0,00%
VI	0,00%

W przypadku gdy Obligacje Serii A zostaną wprowadzone do ASO Catalyst, informacja o wykonaniu prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta wraz ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu przekazana zostanie Obligatariuszom w formie raportu bieżącego w terminie nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed datą wcześniejszego wykupu.
Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Serii A w ASO Catalyst od dnia poprzedzającego dzień ustalenia prawa do wykupu w ramach wcześniejszego wykupu. Decyzję o zawieszeniu podejmuje GPW na wniosek Emitenta.

5.2.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do przedstawienia pisemnego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A zgodnie z pkt. 22.2 Warunków Emisji Obligacji Serii A, tj. w przypadku gdy wystąpi którykolwiek z przypadków naruszenia wskazanych w pkt. 22.1 Warunków Emisji oraz poniżej, a Emitent ma obowiązek dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych od daty przekazania Emitentowi zawiadomienia, o którym mowa w pkt. 22.2 Warunków Emisji Obligacji Serii

A, chyba że Emitent usunie przyczynę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A wskazaną przez Obligatariusza w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia przekazania Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A zgodnie z pkt. 22.2 Warunków Emisji Obligacji Serii A. W dniu wcześniejszego wykupu Emitent dokona płatności za każdą Obligację Serii A obliczoną jako suma: wartości nominalnej jednej Obligacji Serii A oraz odsetek naliczonych zgodnie z pkt.18 Warunków Emisji za okres od pierwszego dnia okresu odsetkowego, w trakcie którego zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem).

Zgodnie z pkt 22.1. Warunków Emisji za przypadek naruszenia Warunków Emisji będzie uważane wystąpienie któregokolwiek z niżej wymienionych zdarzeń:

1. Emitent nie zapłaci jakiejkolwiek kwoty stanowiącej wartość nominalną lub stanowiącej odsetki w odniesieniu do Obligacji w terminie ich płatności;
2. Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji wskazanym w Warunkach Emisji;
3. Emitent nie uzyska zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta na nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, do dnia 31 grudnia 2014 r., o ile taka zgoda będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa;
4. nie zostanie dokonana w Krajowym Rejestrze Sądowym rejestracja przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, w spółkę EXPO ARENA spółka akcyjna, do dnia 31 grudnia 2014 r.
5. Emitent nie zawrze przyrzeczonej umowy zakupu akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, do dnia 15 stycznia 2015 r.,
6. Emitent nie wywiąże się lub nie będzie przestrzegał jakichkolwiek ze swoich pozostałych zobowiązań w odniesieniu do Obligacji, a taki brak wywiązania się z obowiązków nie zostanie naprawiony w ciągu 14 Dni Roboczych od upływu terminu wykonania tych obowiązków;
7. którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w propozycji nabycia okaże się nieprawdziwe w istotnym zakresie na dzień, w którym zostało złożone, i taka nieprawdziwość powoduje istotny negatywny wpływ na zdolność Emitenta do zapłaty świadczeń z Obligacji;
8. Naruszenie innego zobowiązania finansowego przez Emitenta:
   - Emitent nie dokonał płatności w kwocie przekraczającej 10% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta lub jej równowartości w innej walucie, do której zapłaty zobowiązany był Emitent z tytułu zobowiązania finansowego, z uwzględnieniem okresu karencji dla tej płatności przewidzianego w odpowiedniej umowie, z którego zobowiązanie to wynika; lub
   - Emitent nie dokonał w terminie płatności zapłaty zobowiązania odszkodowawczego zasądzonego prawomocnym wyrokiem sądu powszechnego lub arbitrażowego w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub jej równowartości w innej walucie w związku ze zobowiązaniem finansowym;

9. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub jej równowartości w innej walucie w terminie, w którym ta płatność powinna być dokonana zgodnie z treścią tych orzeczeń lub decyzji;
10. Emitent podejmie jakiekolwiek czynności zmierzające do zawarcia ugody z wierzycielami w przedmiocie restrukturyzacji zadłużenia wpływającej negatywnie na możliwość wywiązywania się przez Emitenta z zobowiązań z Obligacji;
11. przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte istotne postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, komornicze lub jakiekolwiek inne, którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć negatywny wpływ na wykonanie przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji. Przez „istotne postępowanie" należy rozumieć postępowanie o kwotę zobowiązania przekraczającą 10% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta lub jej równowartość w innej walucie;
12. Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji:
    - właściwy sąd stwierdził, że wykonanie przez Emitenta któregokolwiek obowiązku wynikającego z Obligacji jest sprzeczne z prawem, lub
    - Emitent złożył oświadczenie o nieważności swoich zobowiązań z Obligacji;
13. Emitent złoży oświadczenie o wszczęcie postępowania naprawczego lub podejmie uchwałę o wszczęciu likwidacji przedsiębiorstwa, lub złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub zostanie wszczęte przeciwko Emitentowi postępowanie o wyznaczenie zarządu przymusowego majątkiem lub częścią majątku Emitenta na jakiejkolwiek podstawie;
14. Emitent podejmie uchwałę o rozwiązaniu lub sąd wyda takie orzeczenie;
15. Emitent zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
16. Nastąpi utrata aktywów bilansowych Emitenta o znacznej wartości lub nieodpłatne zbycie aktywów bilansowych Emitenta o znacznej wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów o znacznej wartości może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. Przez „aktywa o znacznej wartości" należy rozumieć aktywa stanowiące co najmniej 15% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta;
17. zabezpieczenie Obligacji utraci skuteczność przed dniem wywiązywania się Emitenta ze wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji;
18. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu administratora hipoteki z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji;
19. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu administratora zastawu na Akcjach z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora zastawu na Akcjach z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji;
20. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu administratora zastawu na Udziałach z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora zastawu na Udziałach z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji.

W razie likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z przypadków naruszenia wskazanych w pkt 22.1 Warunków Emisji każdy Obligatariusz może złożyć Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z powzięciem informacji o wystąpieniu przypadku naruszenia Warunków Emisji.

Zawiadomienie o dokonaniu wcześniejszego wykupu winno być złożone Emitentowi na piśmie oraz winno wskazywać przypadek naruszenia, stanowiący podstawę tego zawiadomienia.
Emitent zobowiązany jest powiadomić o przypadku naruszenia administratora hipoteki, administratora zastawu na Akcjach oraz administratora zastawu na Udziałach w dniu otrzymania powiadomienia od Obligatariusza.
W okresie do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji, Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Obligatariuszy za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst - w formie raportu bieżącego - o każdym przypadku naruszenia Warunków Emisji, wskazanym w pkt.22.1. Warunków Emisji.
W okresie do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Obligatariuszy za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – w formie raportu bieżącego – o otrzymaniu pisemnego żądania Obligatariusza o dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt.22.2. Warunków Emisji, jeśli wystąpi zasadny przypadek naruszenia Warunków Emisji, wskazany w pkt.22.1. Warunków Emisji.
W razie zaistnienia przypadku naruszenia Warunków Emisji, podmiot prowadzący ASO Catalyst ma prawo do zawieszenia albo wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Catalyst zgodnie z regulaminem alternatywnego systemu obrotu i wypłata zobowiązań z Obligacji następować będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

5.2.3. Warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 5% (pięć procent) w skali roku dla każdego okresu odsetkowego.
Stawka WIBOR 6M oznacza ustaloną z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub innej stronie, która ją zastąpi przez odniesienie do strony "WIBO" po godz.11.00 w trzecim Dniu Roboczym liczonym przed pierwszym dniem każdego okresu odsetkowego. Jeżeli stawka WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów nie będzie dostępna, Agent Emisji zwróci się do banków referencyjnych (Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., mBank S.A.) o przekazanie mu stopy procentowej oferowanej dla takich depozytów dla głównych banków na międzybankowym rynku w Warszawie i obliczy średnią arytmetyczną z podanych stóp procentowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
Oprocentowanie Obligacji będzie naliczane od wartości nominalnej, według stopy procentowej obliczonej osobno dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki będą płatne w dniach płatności odsetek, tj. w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z pkt.15.3 lub 15.4 Warunków Emisji.
Płatności z tytułu odsetek od Obligacji spełniane będą w złotych i będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji znajdująca się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza w dniu ustalenia prawa do otrzymywania świadczenia z tytułu odsetek, przypadającego na 6 Dni Roboczych przed dniem płatności odsetek. Dni ustalenia praw dla poszczególnych okresów odsetkowych zostały wskazane w tabeli poniżej. Jakiekolwiek wypłaty z tytułu odsetek z Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym, dewizowym i innym przepisom obowiązującym w miejscu i dacie płatności. Jeżeli wykonanie jakichkolwiek czynności związanych z wypłatą odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, czynności te winny być wykonane w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu. Postanowienie powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy wykonanie czynności związanych z wypłatą odsetek z Obligacji przypadnie na dzień, w którym nie prowadzi działalności KDPW.

Okresy odsetkowe wynoszą 6 miesięcy, z zastrzeżeniem postanowienia pkt. 15.3 i 15.4 Warunków Emisji.
Pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu 03.07.2014 r. (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem postanowień pkt.15.3 i pkt. 15.4 Warunków Emisji. Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem postanowień pkt.15.3 i pkt. 15.4 Warunków Emisji.

Okresy odsetkowe rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Nr kolejny okresu odsetkowego	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Dzień ustalenia praw
1	03-07-2014	03-01-2015	23-12-2014
2	03-01-2015	03-07-2015	25-06-2015
3	03-07-2015	03-01-2016	23-12-2015
4	03-01-2016	03-07-2016	24-06-2016
5	03-07-2016	03-01-2017	23-12-2016
6	03-01-2017	03-07-2017	23-06-2017

Przy naliczaniu odsetek za dany okres odsetkowy oprocentowanie będzie naliczane według formuły - rzeczywista liczba dni w danym okresie odsetkowym podzielona przez 365.

Obliczanie odsetek od jednej Obligacji będzie następować według następującego wzoru:

KO = SP x WN x LD/ 365

gdzie:

KO – oznacza kwotę odsetek od jednej Obligacji,

SP – oznacza ustaloną na dany okres odsetkowy stopę procentową zgodnie z pkt. 16.3. Warunków Emisji,

WN – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza liczbę dni, za które naliczane są odsetki,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
Odsetki naliczane będą od wartości nominalnej Obligacji. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od 03 lipca 2014 roku (z wyłączeniem tego dnia) do daty wykupu (łącznie z tym dniem).
Oprocentowanie dla pierwszego okresu odsetkowego wynosi 7,69% w skali roku.
Emitent zobowiązany jest do udostępniania Obligatariuszom tabel odsetkowych dla poszczególnych okresów odsetkowych, zawierających wysokość odsetek na każdy dzień okresu odsetkowego.
W przypadku opóźnienia w zapłacie świadczeń wynikających z Obligacji wskazanych w Warunkach Emisji każdy Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do faktycznej zapłaty, odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie określenia odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r., nr 220, poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

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

Obligacje są zabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach. Na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zostały ustanowione następujące zabezpieczenia:

6.1. hipoteka umowna łączna do kwoty 90.000.000 zł. (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych) ustanowiona na miejscu pierwszym na rzecz administratora hipoteki na prawie własności poniżej wymienionych nieruchomości gruntowych, głównie na których to nieruchomościach gruntowych realizowany jest II etap inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur, tj.:

a. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/8 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5263 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr EL1O/00024469/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

b. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/10 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5618 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024471/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

c. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/11 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,3437 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024472/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

6.2. zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 38.250.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych na rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania działających przez administratora zastawu na akcjach na 75.000.000 zdematerializowanych akcjach zwykłych na okaziciela spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 1 zł. każda, stanowiących 60% w kapitale zakładowym tej spółki i dających 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, będących własnością Emitenta, oznaczonych kodem: PLJHMDL00018 wraz z blokadą akcji objętych powyższym zastawem rejestrowym na rachunku papierów wartościowych, na którym akcje są zapisane o numerze 17102010682003000010154915 prowadzonym dla Emitenta przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, adres ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa;

6.3. zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 45.082.000 zł. (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) na

rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania działających przez administratora zastawu na udziałach na 639 800 udziałach spółki Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265, o wartości nominalnej 50 zł. każdy udział, stanowiących 91,4% w kapitale zakładowym tej spółki i dających 91,4% głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki, będących własnością JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753.

Przed umorzeniem ostatniej Obligacji, a po zakończeniu realizowanego II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", o której mowa w pkt 6.1 powyżej, i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jej użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego oraz przedstawieniu Obligatariuszom operatu szacunkowego nieruchomości, o których mowa w pkt.6.1 powyżej, po zakończeniu budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" potwierdzającego osiągnięcie docelowej wartości przedmiotu hipoteki, o której mowa w pkt 6.1 powyżej, w kwocie nie niższej niż 90.000.000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów) złotych, każdoczesny Obligatariusz wyraża zgodę na wykreślenie zastawu rejestrowego na Udziałach, o którym mowa powyżej z rejestru zastawów. Administrator zastawu rejestrowego na Udziałach jest upoważniony i zobowiązany w imieniu Obligatariuszy do podjęcia wszelkich działań koniecznych do wykreślenia zastawu na Udziałach, o którym mowa powyżej z rejestru zastawów. W przypadku, gdyby do wykreślenia powyższego zastawu konieczne było przedłożenie także odrębnej zgody Obligatariuszy, każdoczesny Obligatariusz zobowiązany jest na wezwanie Emitenta lub administratora zastawu na Udziałach do złożenia w wymaganej prawem formie oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie zastawu na Udziałach, o którym mowa powyżej. Informacja o zakończeniu budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" oraz informacja o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej nieruchomości oraz operat szacunkowy nieruchomości, o których mowa w pkt. 6.1 powyżej po zakończeniu budowy zostaną przekazane przez Emitenta Obligatariuszom za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, powyższe informacje i dokumenty zostaną przekazane Obligatariuszom w formie raportu bieżącego.

W związku z zobowiązaniami wynikającymi z emisji Obligacji, Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku będąca właścicielem nieruchomości, o których mowa powyżej objętych hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, poddała się egzekucji wprost z aktu notarialnego Repertorium A Nr 4221/2014 w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego co do zapłaty kwot niespłaconych zobowiązań z tytułu Obligacji w przypadku, gdy administrator hipoteki będzie dokonywał zaspokojenia w drodze egzekucji sądowej z nieruchomości objętej hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 6.1 powyżej, do maksymalnej kwoty 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych. Wystąpienie do sądu o nadanie powyższemu aktowi klauzuli wykonalności będzie możliwe w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku.
Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczenia Obligacji zostały wskazane w pkt.11 Warunków Emisji.

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 zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań i rezerw na zobowiązania na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia (tj. na dzień 31 marca 2014 r.) wyniosła 309 025 tys. PLN, w tym:

- rezerwy na zobowiązania 8 911 tys. PLN,
- zobowiązania długoterminowe 86 627 tys. PLN,
- zobowiązania krótkoterminowe 203 322 tys. PLN,
- rozliczenia międzyokresowe 10 165 tys. PLN

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) wynosi 212.233.000 PLN, w tym wartość zobowiązań długoterminowych wynosi 63.718.000 PLN, wartość zobowiązań krótkoterminowych wynosi 148.515.000 PLN.

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, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, które po potrąceniu kosztów oferowania Obligacji, zamierza przeznaczyć na:

- nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstała na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, która była wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, przy czym nabywane akcje stanowić będą bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% kapitału zakładowego tej spółki (pozostałe akcje w ilości 100 znajdować się będą w posiadaniu Gminy Miejskiej Ostróda);
- dofinansowanie działalności spółki EXPO ARENA spółka akcyjna w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego do zakończenia budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" i tym samym wzrost wartości aktywów Emitenta. Docelowo kwota dofinansowania zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału spółki EXPO ARENA S.A.;
- zmianę struktury finansowania Emitenta poprzez zamianę niektórych kredytów krótkoterminowych na Obligacje.

W dniu 18 kwietnia 2014 r. Emitent zawarł z „Demuth SIGMA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Szczecin spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w Gdańsku oraz „Demuth Alfa" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku umowę przedwstępną sprzedaży akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstała na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, (dalej zwana „Spółka Ostróda"). Spółka ta jest właścicielem centrum targowo-wystawienniczego Arena Ostróda, którego wykonawcą jest Emitent. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 15 stycznia 2015 roku, o ile ziszczą się warunki, w postaci: rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym przekształcenia Spółki Ostróda w EXPO ARENA Spółkę Akcyjną (rejestracja nastąpiła w dniu 01.07.2014 r.) oraz uzyskania przez Emitenta zgody Prezesa UOKiK na nabycie akcji i przejęcie kontroli nad EXPO ARENA Spółką Akcyjną, (w dniu 16 lipca 2014 roku nastąpiło ziszczenie się warunku, tj. uzyskania przez Emitenta zgody Prezesa UOKiK na nabycie akcji i przejęcie kontroli nad Spółką Akcyjną. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pismem DKK2-421/29/14/MIW z dnia 02 lipca 2014r. zawiadomił Emitenta, iż zgodnie z art. 14 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji, jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 2, nie przekroczył na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 mln euro.).

Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży za akcje w wysokości 8.500.000 zł. Umowa przewiduje dodatkowe wynagrodzenie, które może stanowić 50% kwoty stanowiącej sumę zysku netto i straty netto wykazanych w zeznaniach rocznych CIT-8 spółki Ostróda/Expo Arena S.A. za lata obrotowe 2014 – 2018, pomniejszone o kwotę 10 milionów złotych oraz o ewentualne roszczenie Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości wobec Spółki Ostróda/Expo Arena S.A., wynikającego z Umów o dofinansowanie Projektu „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013.

Arena Ostróda to jedno z najnowocześniejszych centrów targowo-wystawienniczych w Polsce organizująca cykl targów w formule Business-to-Business, w czasie których producenci ofertują swoje produkty bezpośrednio kontrahentom. W roku 2013 podczas 16 imprez odbywających się w Arenie Ostróda odwiedziło centrum przeszło 50 tysięcy osób. Powierzchnia wystawiennicza centrum to ponad 20 tys. metrów kwadratowych. Obecnie trwa rozbudowa centrum targowo konferencyjnego o dodatkową halę o powierzchni użytkowej przekraczającej 21 tys. m2.

Projekt budowy centrum jest finansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Szacowana wartość realizowanej inwestycji zgodnie z umową o dofinansowanie projektu „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo Konferencyjne Warmii i Mazur – etap II" w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013 zawartą z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie w dniu 31 października 2012 r. wraz z późniejszymi aneksami wynosi 85.484.007,24 zł., przy czym dofinansowanie ze środków unijnych wynosi 48.137.594,46 zł. Zakończenie realizacji projektu nastąpić ma do dnia 31.12.2014 r. Niezbędne nakłady finansowe w celu zakończenia rozbudowy centrum targowo konferencyjnego o dodatkową halę zostały oszacowane na kwotę 20 mln zł.

MIRBUD S.A. jako przyszły właściciel EXPO AREA S.A., która powstała na skutek przekształcenia Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda S.K.A. pozyskał środki z emisji Obligacji na dofinansowanie działalności spółki EXPO ARENA S.A. w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego do zakończenia budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur".

Po zakończeniu powyższej inwestycji powstanie jedno z największych w Polsce Wschodniej centrum targowo-konferencyjne o powierzchni ponad 40 tys. m2, spełniające wszelkie standardy umożliwiające organizowanie imprez o zasięgu krajowym i międzynarodowym. Obiekt został zaprojektowany w taki sposób aby mógł spełniać podwójną funkcję: idealnej przestrzeni wystawienniczej oraz komfortu organizowanych imprez, eventów, konferencji czy kongresów. Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda S.K.A (obecnie Expo Arena S.A) jest jednym z liderów w branży zajmującej się działalnością targową. Za główną imprezę organizowaną przez spółkę uznaje się Międzynarodowe Targi Meblowe w Ostródzie, które organizowane są od 1994 r. W pierwszych latach Międzynarodowe Targi Meblowe miały charakter zamknięty. Organizowane były wyłącznie dla producentów meblowych z Grupy Schieder (największego w Europie producenta

mebli). Do grupy tej należały m.in. IMS Poznań, Bydgoskie Fabryki Mebli, Helvetia, Olsztyńskie Fabryki Mebli, Top Sofa Oborniki. Targi organizowane były dwa razy do roku, na wiosnę i w okresie jesiennym. Stopniowo w kolejnych latach, Międzynarodowe Targi Meblowe ugruntowały swoją pozycję na rynku. Po zmianach organizacyjnych w spółce otwarto Międzynarodowe Targi Meblowe również dla firm spoza Grupy Schieder, co spowodowało znaczny wzrost popytu na wynajmowane powierzchnie.

Międzynarodowe Targi Meblowe organizowane są w oparciu o koncepcję Business-to-Business „B2B", która sprzyja zawieraniu nowych kontaktów biznesowych, współpracy między firmami meblarskimi, jak również podpisywaniu kontraktów. Targi są również miejscem wymiany innowacyjnych pomysłów, co do kierunku rozwoju branży, nowego wzornictwa. Długoletnia renoma i coroczne sukcesy Międzynarodowych Targów Meblowych w Ostródzie stały się fundamentem, na którym spółka zbudowała najnowocześniejsze w Polsce centrum wystawiennicze, spełniające również funkcje konferencyjne. Niespełna dwa lata po podpisaniu umowy dotacyjnej, ostródzkie centrum stało się inkubatorem branży meblowej, ważnym miejscem spotkań kongresowych oraz wizytówką firmy. Otwarcie Areny Ostróda odbyło się 12 września 2012 r. Na jesiennych Międzynarodowych Targach Meblowych pojawiło się ponad 130 największych wystawców z Polski i zagranicy m.in. Meble Wójcik, Fabryka Mebli Forte, Paged, czy Artline. W 2013 roku Arena Ostróda stała się miejscem organizacji kilku premierowych imprez targowych oraz jubileuszowej, czterdziestej edycji Międzynarodowych Targów Meblowych. Obiekt otworzył rok swojej aktywności w 2013 roku wiosną - pierwszą edycją kiermaszu Home&Garden. W 2013 r. w obiekcie odbyły się również, m.in. VII edycja Światowych Dni Bajki, Targi Rolne, Arena Extreme Show, Międzynarodowe Targi Meblowe, pierwsza edycja wydarzenia "Warm Me Up", Targi Przemysłu Jachtowego Arbos Poland, Arena Tourism Poland", Targi Budowlane Warmia-Mazury Expo oraz Targi Rolne Agro-Power Mazury. Na 2014 r. spółka Expo Arena S.A. ma zaplanowane około 20 imprez targowych. Arena Ostróda będzie miejscem konferencji, kongresów, forów gospodarczych, seminariów i szkoleń, obiekt ma możliwość zorganizowania spotkania plenarnego dla 1000 - 10000 uczestników oraz prac w podzespołach dzięki systemowi przesuwnych ścian. Oprócz planowanych imprez targowych w Arenie Ostróda w 2014 r. będzie również realizowany projekt pt.: „Arena Polski Wschodniej". Jest to kompleksowy program, realizowany przy współpracy z Ministerstwem Rozwoju Regionalnego oraz urzędami Marszałkowskimi województw lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, świętokrzyskiego, warmińsko-mazurskiego. Celem programu jest promocja wymienionych województw zarówno w obszarze gospodarczym, historycznym jak i kulturalnym.

Poniższa tabela przedstawia prognozowane dane finansowe na lata 2014 -2018 Demuth Alfa sp. z o.o. Ostróda S.K.A./ EXPO ARENA S.A.

Tabela: Wybrane prognozowane dane finansowe na lata 2014-2018 Demuth Alfa sp. z o.o. Ostróda S.K.A/EXPO ARENA S.A., w tys. zł.

Wybrane prognozowane dane finansowe	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody	18 390,0	24 642,0	28 372,0	31 100,0	33 400,0
Wynik finansowy netto	148,0	2 252,0	3 152,0	4 942,0	6 288,0
Suma bilansowa	168 461,0	171 062,0	165 541,0	161 327,0	157 587,0
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	139 187,0	139 536,0	130 863,0	121 707,0	111 679,0
w tym rozliczenia międzyokresowe (dotacja PARP)	89 927,0	101 059,0	96 738,0	92 310,0	87 882,0

Źródło: Zarząd Expo Arena S.A.

Expo Arena S.A. jest podmiotem rozpoczynającym działalność targową w tak dużej skali (po zrealizowaniu inwestycji łączna powierzchnia hal targowych i wystawienniczych będzie równa połowie powierzchni jaką dysponują Międzynarodowe Targi Poznańskie). Rok 2015 będzie dla spółki pierwszym okresem obrachunkowym, w którym prowadzić będzie ona działalność wykorzystując nowy potencjał. Strategia spółki na najbliższe lata zakłada w oparciu o wykorzystanie długoletniego doświadczenia w organizacji imprez targowych i wystawienniczych rozwijanie sztandarowych już realizowanych imprez, a także budowę oferty i promocję nowych imprez targowych. Istotnym źródłem przychodów spółki będą przychody z wynajmu hali i organizacji imprez eventowych. Nabycie Areny Ostróda pozwoli Spółce MIRBUD SA na zwiększenie dywersyfikacji źródeł przychodów, znacząco zwiększy aktywa Emitenta oraz pozwoli na intensywniejsze marketingowe dotarcie do grupy potencjalnych klientów.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Zdaniem Zarządu Spółki w 2014 roku nie należy się spodziewać znaczącego wzrostu poziomu zamówień na rynku budowlanym. Zaznaczyć należy jednak, że analizując poziom backlogu Spółki (około 900 mln złotych) oraz biorąc pod uwagę fakt podpisywania kolejnych umów, MIRBUD S.A. mimo trudnych warunków rynkowych systematycznie poszerza swój potencjał realizacyjny i zwiększa udział w rynku. Warto podkreślić, że Spółka zdecydowanie zwiększyła udział w portfelu zamówień w zakresie realizacji projektów budowlanych trwających dłużej niż 12 miesięcy, co stabilizuje źródła przychodów i daje większą możliwość prognozowania wyników finansowych w kolejnych latach. Można tu wymienić zarówno budowę hali widowiskowo sportowej w Gliwicach, stadionu miejskiego w Łodzi oraz centrum handlowo-rozrywkowego Sukcesji w Łodzi. Wszystkie te projekty zakończą się w roku 2015. Spółka monitoruje zapowiedzi inwestycji, zarówno ze strony podmiotów publicznych jak i prywatnych, które powinny dać efekt w postaci wzrostu zamówień na rynku budowlanym w roku 2015 oraz kolejnych latach. Celem MIRBUD S.A. będzie polepszenie pozycji rynkowej przez zwiększenie skali działalności przy jednoczesnym skoncentrowaniu się na wypracowaniu rentowności na satysfakcjonującym poziomie.
W 2014 r. większość projektów realizowanych przez Spółkę pochodzi z segmentu budynków użyteczności publicznej. Są to realizacje związane z ww. halą w Gliwicach i Stadionem w Łodzi. Spółka bierze także udział w przetargach związanych z inwestycjami drogowymi realizowanymi przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad, które powinny zostać rozstrzygnięte pod koniec 2014 roku.

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych, leasingu, faktoringu. Wartość dostępnych środków finansowych jest wystarczająca do realizacji kontraktów budowlanych przy utrzymaniu aktualnej skali działalności Spółki. Dodatkowo przyznanie Zarządowi Spółki kompetencji do podwyższania kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego zgodnie z uchwałą nr 22/2014 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 23 maja 2014 r. zapewnia Spółce możliwości szybkiego i elastycznego podwyższenia kapitału zakładowego, a tym samym pozyskiwania środków finansowych na realizację bieżących i planowanych przedsięwzięć przyczyniających się do dalszego rozwoju Spółki. Zwiększenie efektywności oraz przyspieszenie procesu finansowania własnego Spółki umożliwi szybszą realizację inwestycji, co przełoży się na zwiększenie konkurencyjności przedsięwzięć realizowanych przez Spółkę, a także na zwiększenie osiąganych zysków.
Czynnikami budowania wartości Spółki w dalszym ciągu będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania w oparciu o system SAP. Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy jednoczesnym wypracowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto.

Podstawowym źródłem spłaty emitowanych Obligacji będą środki pieniężne wygenerowane przez MIRBUD S.A. w wyniku zwiększenia przez Emitenta skali działalności oraz poprawy rentowności

realizowanych kontraktów budowlanych. Dodatkowym źródłem spłaty Obligacji będą uzyskane wpływy gotówkowe w wyniku otrzymanej dywidendy od podmiotu nabywanego z części środków z emisji Obligacji - Demuth Alfa sp. z o.o. Ostróda S.K.A./EXPO ARENA S.A., a także uzyskane wpływy gotówkowe w wyniku częściowego zwrotu przez podmioty zależne pożyczek wewnątrzgrupowych (przez JHM DEVELOPMENT S.A. w wyniku sprzedaży posiadanych w zapasach lokali mieszkalnych oraz przez MARYWILSKA 44 sp. z o.o. w wyniku znacznego podwyższenia rentowności spółki w efekcie planowanej rozbudowy Centrum Hal Targowych Marywilska 44).

10. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Warunki Emisji Obligacji Serii A nie przewidują świadczeń niepieniężnych z Obligacji Serii A.

11. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego oraz wyceny przedmiotów zastawów rejestrowych dokonane przez uprawnionego biegłego

Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot hipoteki określony w pkt. 6.1 powyżej wycenie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego – Panią Magdalenę Lipińską, która oszacowała wartość rynkową nieruchomości wskazanych w pkt. 6.1 powyżej w stanie istniejącym jako wartość odtworzeniową nieruchomości (suma wartości rynkowej gruntu i kosztów odtworzenia naniesień budowlanych wykonanych) na łączną kwotę 34.710.000 zł. (słownie: trzydzieści cztery miliony siedemset dziesięć tysięcy złotych) oraz oszacowała wartość rynkową prawa własności nieruchomości wskazanych w pkt. 6.1 powyżej w stanie docelowym po zakończeniu II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", podejściem dochodowym, metodą zysków, na łączną kwotę 94.895.000 zł. (słownie: dziewięćdziesiąt cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych). Operat szacunkowy przedmiotu hipoteki, o której mowa w pkt. 6.1 powyżej, z dnia 24 lutego 2014 r. wraz z Uzupełnieniem dot. operatu szacunkowego z dnia 24 lutego 2014 r. według stanu inwestycji II etapu na dzień 08.05.2014 r. sporządzonym w dniu 22 maja 2014 r. został zamieszczony poniżej.

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Mszczonowska 33/35, tel. 0607 610 631,
e-mail: magducha9@poczta.onet.pl

egz. nr 2

OPERAT SZACUNKOWY

części nieruchomości stanowiącej „Arena Ostróda Centrum Targowo – Konferencyjne Warmii i Mazur", wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu (II etap inwestycji), położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej (obręb 0010 Ostróda), powiat ostródzki, woj. warmińsko - mazurskie. II etap inwestycji obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 196/8, 196/10, 196/11, cz. 197/2.

Autor operatu:
Rzeczoznawca majątkowy
mgr Magdalena Lipińska

Skierniewice dnia 24.02.2014r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 99-420 ŁYSZKOWICE PSZCZONÓW 21 TEL 0-607 610-631 (4597) UPRAWNIENIA NR 4597

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzono na podst. z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Krótki opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości stanowiąca „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur" wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu (II etap inwestycji), położona w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej (obręb 0010 Ostróda), powiat ostródzki, woj. warmińsko - mazurskie. II etap inwestycji obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 196/8, 196/10, 196/11, cz. 197/2. Powierzchnia użytkowa obiektów II etapu inwestycji wynosi 29 594,68m^2.
Działka nr 197/2 stanowi własność Skarbu Państwa i oddana jest w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r. „Demuth Alfa" Sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo – Akcyjna z/s 80-266 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 211.

Przedmiot wyceny ma stany prawny uregulowany w Księgach Wieczystych Nr EL1O/00024469/2; EL1O/00024471/9, EL1O/00024472/6, EL1O/00014292/7.

II etap inwestycji jest realizowany na podstawie decyzji Nr 338/2012 z dn. 19.09.2012r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

Zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 30.czerwca 1999r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr X/75/99 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 45, poz. 862 z 20 lipca 1999r.) z późniejszymi zmianami, przedmiot wyceny położony jest na obszarze o następujących przeznaczeniach:
- działka nr 196/11 – „US9" – tereny usługowe, „E7"– tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwała Nr X/75/99);
- działka nr 196/8 – „2US" – tereny zabudowy usługowej, „2PT" – pas technologiczny gazociągu wysokiego ciśnienia (uchwała nr LV/314/2010), „E7" – tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwala Nr X/75/99);
- działka nr 196/10 – „US9" – tereny usługowe, „E7" – tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwała Nr X/75/99, uchwała Nr LIII/384/2006);

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 23.czerwca 2010r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr LV/314/2010 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 108, poz. 1584 z dnia 20 lipca 2010r.) przedmiotowa działka nr 197/2 położona jest na obszarze „1US" – tereny zabudowy usługowej.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do w/w części nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji (stan docelowy II etapu inwestycji).

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej w/w przedmiotu wyceny, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności.

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie docelowym:

94 895 000 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	24.02.2014r.
Autor operatu:	Rzeczoznawca majątkowy ***mgr Magdalena Lipińska*** zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyszkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 99-420 ŁYSZKOWICE PSZCZONÓW 21 TEL. 0-607 210-837 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

OSTRÓDA, UL. GRUNWALDZKA

2

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres wyceny 4
2. CEL WYCENY 4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno-prawne: 4
3.3. Źródła danych merytorycznych: 5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
5. OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 5
5.1. Stan prawny 5
5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości 8
5.3. Informacje o gruncie 9
5.4. Stan zagospodarowania 10
5.5. Opis naniesień budowlanych 11
5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p. 21
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 22
6.1. Rodzaj określanej wartości 22
6.3. WYCENA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI 23
8. WYNIK KOŃCOWY 31
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 32
10. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO 33

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości stanowiąca „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur" wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu (II etap inwestycji), położona w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej (obręb 0010 Ostróda), powiat ostródzki, woj. warmińsko - mazurskie. II etap inwestycji obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 196/8, 196/10, 196/11, cz. 197/2. Powierzchnia użytkowa obiektów II etapu inwestycji wynosi 29 594,68m^2 .
Działka nr 197/2 stanowi własność Skarbu Państwa i oddana jest w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r. „Demuth Alfa" Sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo – Akcyjna z/s 80-266 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 211.

Przedmiot wyceny ma stany prawny uregulowany w Księgach Wieczystych Nr EL1O/00024469/2; EL1O/00024471/9, EL1O/00024472/6, EL1O/00014292/7 prowadzonych w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do w/w części nieruchomości w stanie docelowym tj. po zakończeniu budowy – II etap inwestycji (hala nr 4 – Łącznik, hala nr 5 i 6 wraz z infrastrukturą drogową, parkingową i techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów).

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości (WR) dla potrzeb ustalenia zabezpieczenia wierzytelności.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zamówienie wystawione przez Zamawiającego – MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

3.2. Podstawy materialno-prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010r. tekst jednolity Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

MAGDALENA LIPIŃSKA
98-420 LYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL 0-607 610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4392

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego(Dz.U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005 r. Nr 196 poz. 1628).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r. Nr 165 poz. 985).
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) oraz standardy nowe (KSWP, KSWS).

3.3. Źródła danych merytorycznych:

- Dane z Ksiąg Wieczystych Nr EL1O/00024469/2; EL1O/00024471/9, EL1O/00024472/6, EL1O/00014292/7 prowadzonych w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie.
- Dokumentacja techniczna
- Decyzja Nr 338/2012 z dn. 19.09.2012r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostródy.
- Własna baza danych o rynku nieruchomości podobnych oraz o rynku najmu podobnych obiektów.
- Oględziny nieruchomości.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

• Data sporządzenia operatu:	24.02.2014 r.
• Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24.02.2014 r.
• Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	24.02.2014 r.
• Data dokonania oględzin nieruchomości:	20.02.2014 r.

5. Opis i określenie przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny uregulowany jest w czterech Księgach Wieczystych Nr EL1O/00024469/2; EL1O/00024471/9, EL1O/00024472/6, EL1O/00014292/7 prowadzonych w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr EL1O/00024469/2:

Treść zapisów w/w Księgi Wieczystej jest następująca:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości": woj. warmińsko – mazurskie, pow. ostródzki, gm. Ostróda M., miejscowość Ostróda

Działka nr: 196/8

Numer obrębu: 0010

Nazwa obrębu: Ostróda

Ulica: Grunwaldzka

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 2,5263 ha

„Spis praw związanych z własnością": brak wpisu.

Dział II – „Własność" :

"DEMUTH Alfa Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Ostróda" Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia": brak wpisu.

Dział IV- „Hipoteki":

- hipoteka umowna łączna – 1 000 000 zł - "Mazurskie Real Estate" Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr EL1O/00024471/9:

Treść zapisów w/w Księgi Wieczystej jest następująca:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości": woj. warmińsko – mazurskie, pow. ostródzki, gm. Ostróda M., miejscowość Ostróda.

Działka nr: 196/10

Numer obrębu: 0010

Nazwa obrębu: Ostróda

Ulica: Grunwaldzka

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 2,5618 ha

„Spis praw związanych z własnością": brak wpisu.

Dział II – „Własność" :

"DEMUTH Alfa Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Ostróda" Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia": brak wpisu.

Dział IV- „Hipoteki":

- hipoteka umowna łączna – 1 000 000 zł - "Mazurskie Real Estate" Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr EL1O/00024472/6:

Treść zapisów w/w Księgi Wieczystej jest następująca:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości": woj. warmińsko – mazurskie, pow. ostródzki, gm. Ostróda M., miejscowość Ostróda.

Działka nr: 196/11

Numer obrębu: 0010

Nazwa obrębu: Ostróda

Ulica: Grunwaldzka

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 2,3437 ha

„Spis praw związanych z własnością": brak wpisu.

Dział II – „Własność" :

"DEMUTH Alfa Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Ostróda" Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia": brak wpisu.

Dział IV- „Hipoteki":

- hipoteka umowna łączna – 1 000 000 zł - "Mazurskie Real Estate" Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr EL1O/00014292/7:

Treść zapisów w/w Księgi Wieczystej jest następująca:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości": miejscowość Ostróda.

Działka nr: 197

Ulica: Grunwaldzka

Przeznaczenie budynków: budynek stacji obsługi, budynek magazynowy

Odrębność: tak

Opis: urządzenia

Obszar: 2,2946 ha

„Spis praw związanych z własnością": użytkowanie wieczyste - działka w wieczystym użytkowaniu na 99 lat, licząc od dnia 5.12.1990 r. Zabudowana: budynkiem stacji obsługi, budynkiem magazynowym i urządzeniami

Dział II – „Własność" : Skarb Państwa

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego:

- "DEMUTH Alfa Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Ostróda" Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia":

Dział IV- „Hipoteki":

- hipoteka umowna łączna – 5 250 000 zł - Alior Bank Spółka Akcyjna
- hipoteka umowna łączna – 56 250 000 zł - Alior Bank Spółka Akcyjna
- hipoteka umowna łączna – 8 550 000 zł - Alior Bank Spółka Akcyjna
- hipoteka umowna łączna – 6 000 000 zł - Alior Bank Spółka Akcyjna

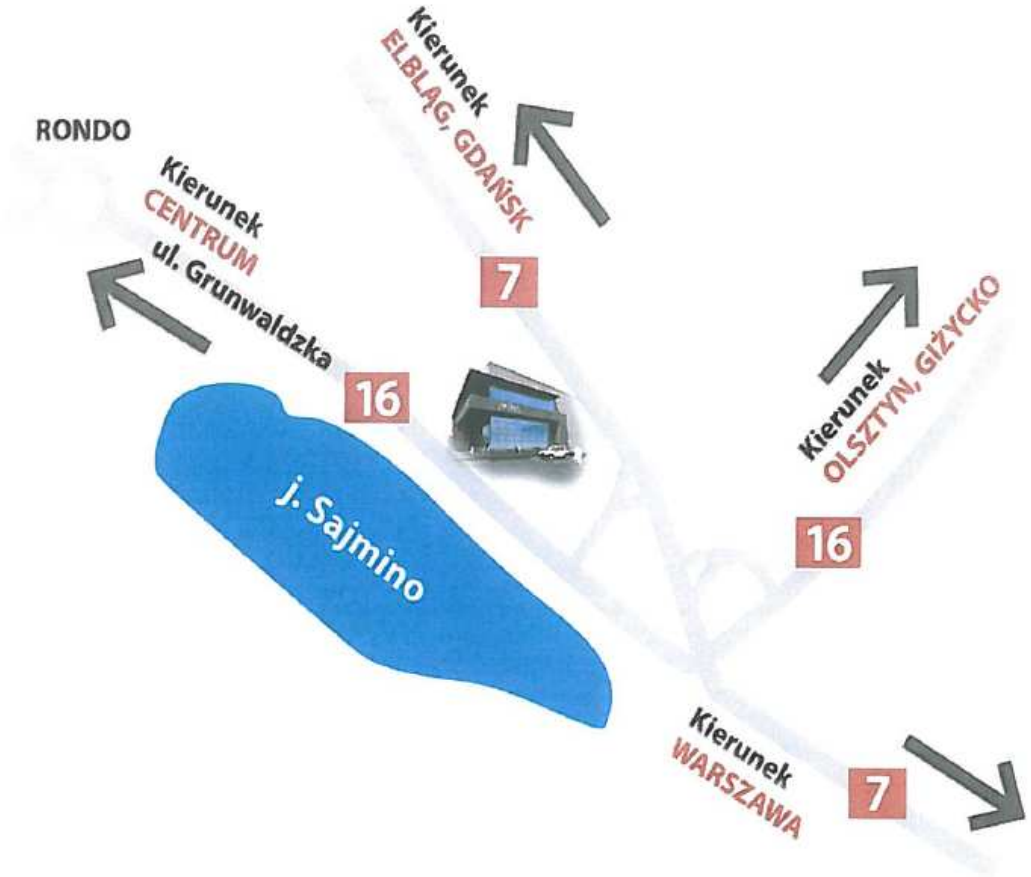
W/w Księgi Wieczyste badano dnia 24.02.2014 r.

Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych stanowi ***załącznik nr 1 niniejszego operatu.***

5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości

„ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur" zlokalizowane jest w południowej części miasta Ostróda, w dzielnicy Zajezierze, przy ul. Grunwaldzkiej, w sąsiedztwie głównej drogi krajowej nr 7 „Warszawa – Gdańsk" oraz drogi krajowej nr 16. Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie jeziora Sejmino.

Teren lokalizacji jest płaski z niewielkim spadkiem w kierunku północno – wschodnim.



5.3. Informacje o gruncie

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

- Ostróda, ul Grunwaldzka, gm. Ostróda, powiat ostródzki, województwo warmińsko – mazurskie.
- działka nr : 196/8
- powierzchnia działki: 2,5263ha
- działka nr : 196/10
- powierzchnia działki: 2,5618ha
- działka nr : 196/11
- powierzchnia działki: 2,3437ha
- działka nr : 197/2 (część działki)
- powierzchnia działki: 2,2897ha
- obręb: 0010 Ostróda

OSTRÓDA, UL. GRUNWALDZKA

- Jednostka ewidencyjna: 281501_1 Ostróda

Działka nr 197/2 stanowi własność Skarbu Państwa i oddana jest w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r. „Demuth Alfa" Sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo – Akcyjna z/s 80-266 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 211. Pozostałe działki stanowią własność „Demuth Alfa" Sp. z o.o. Ostróda Spółka Komandytowo – Akcyjna z/s 80-266 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 211.

Kserokopia wypisów z rejestru gruntów ***stanowi załącznik nr 2 niniejszego operatu.***

Kserokopia mapy ewidencyjnej i projekt zagospodarowania terenu ***stanowi załącznik nr 3 niniejszego operatu.***

5.4. Stan zagospodarowania

Przedmiot wyceny stanowi „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – Konferencyjne Warmii i Mazur"" wraz z zapleczem technicznym i infrastrukturą drogową, parkingową oraz techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektów - II etap w realizacji.

Działka nr 197/2 jest zabudowana obiektem hali wystawienniczej I etapu inwestycji.

Działka nr 196/8 przeznaczona jest pod parkingi i tereny zieleni, natomiast na działkach nr 196/10, 196/11 i na części działki nr 197/2 rozpoczęta jest budowa obiektu stanowiącego halę nr 4, 5 i 6 – II etap inwestycji.

Planowany termin zakończenia II etapu inwestycji – grudzień 2014roku.

Powyższa inwestycja – II etap jest realizowana na podstawie decyzji Nr 338/2012 z dn. 19.09.2012r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

Kserokopia decyzji Nr 338/2012 z dn. 19.09.2012r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę stanowi ***załącznik nr 4*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

Dokumentacja fotograficzna stanowi ***załącznik nr 5*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

5.5. Opis naniesień budowlanych

5.5.1. Opis budynku (hali nr 4, 5 i 6)

Nowy obiekt przystosowany będzie do organizowania targów, imprez masowych itp. Budynek będzie mógł funkcjonować jako jedna hala lub jako dwie osobne.

W przyziemiu zaplanowano pomieszczenia zapewniające zaplecze techniczne dla sprawnego funkcjonowania obiektu, zaplecze gastronomiczne i inne pomieszczenia pomocnicze kotłownie oraz zespól zasilania w energię elektryczną Na wyższym poziomie przewiduje się powierzchnie wystawowe oraz zespoły sanitarne. Rozwiązania nowoprojektowanej hali będą umożliwiały przejazd tirów w celu usprawnienia organizacji targów.

Projektuje się połączenie obiektów obu etapów przeszklonym łącznikiem pełniącym funkcję reprezentacyjną (mała gastronomia, zieleń, obiekty małej architektury). Ze względu na różnice w poziomach posadowienia budynków w łączniku zaplanowano schody i windy do projektowanego budynku. Planowany łącznik zapewni także możliwość dogodnego transportu (także dla samochodów wielkogabarytowych).

Hala planowana w etapie drugim wraz z wykonywaną inwestycją zapewnią możliwość organizacji dużych przedsięwzięć targowych w optymalnych warunkach. Mobilne kształtowanie przestrzeni w zależności od potrzeb daje możliwość niezależnego korzystania z hal a także sali konferencyjnych. Na hali targowej zaprojektowano pomieszczenia potrzebne do prawidłowej obsługi targów - zespoły pomieszczeń sanitarnych, szatnie, pomieszczenia pracowników obsługi, zespoły pomieszczeń technicznych; przewidziano możliwość urządzenia ok. 240 stoisk targowych o powierzchni ok. 10 000m^2.

<u>Dane ogólne:</u>

<u>1 Budynek - Hala nr 4 - łącznik</u>

Ilość kondygnacji:	1
- Maksymalna wysokość bryły budynku	15,30 m
- Maksymalna długość budynku	61,40 m
- Maksymalna szerokość budynku	48,70 m
- Powierzchnia zabudowy łącznie	6 049,56 m^2
w tym kotłownia	*201,05 m^2*
- Kubatura: łącznik	46 454,57 m^3
kotłownia	1 118,5 m^3

- Powierzchnia całkowita 6 049,56 m^2
- **Powierzchnia użytkowa (Pu):** **5 743,69 m^2**

2 Budynek projektowany - hala nr 5 i 6:

- Ilość kondygnacji: 3
- Maksymalna wysokość bryły budynku 14,15 m
- Powierzchnia zabudowy (Pz): 22 069,52 m^2
- Kubatura 270 031,24 m^3
- Powierzchnia całkowita 29 574,20 m^2
- Powierzchnia użytkowa (Pu): 23 850,99 m^2

w tym

Pomieszczenia na poziomie 0,00 – poziom +3,50 *21 015,16 m^2*

Pomieszczenia techniczne – poziom +3,50 *1 199,00 m^2*

Pomieszczenia techniczne – poziom +9,10 *1 636,83 m^2*

	Zestawienie powierzchni użytkowej:	
Lp.	**Łącznik:**	
	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m2)
0.1.	komunikacja - strefa wejścia	268,22
0.2.	komunikacja	13,11
0.3.	WC	9,92
0.4.	WC	5,18
0.5.	szatnia	27,3
0.6.	aneks kuchenny	6,48
0.7.	komunikacja	20,54
0.8.	pomieszczenie socjalne	4,32
0.9.	WC	3,63
0.10.	pomieszczenie porządkowe	3,35
0.11.	WC	8,34
0.12.	szatnia	17,49
0.13.	szatnia	7,74
0.14.	pomieszczenie ochrony	83,86
0.15.	aneks socjalny	19,06
0.16.	**biuro**	**17,07**
0.17.	**biuro**	**15,35**
0.18.	komunikacja	2364,05
0.18a	kawiarnia	225,45
0.19.	szatnia	367,96
0.20.	komunikacja	13,02
0.21.	komunikacja	6,11
0.22.	zmywalnia	4,18
0.23.	zaplecze	9,2
0.24.	**bufet**	**16,07**
0.25.	pomieszczenie porządkowe	1,29

0.26.	magazyn	4,97
0.27.	WC	3,39
0.28.	pomieszczenie socjalne	6,02
0.29.	pomieszczenie techniczne	41,46
0.30.	pomieszczenie socjalne	29,66
0.31.	WC	6,59
0.32.	przedsionek WC	31,56
0.33.	WC	48,76
0.34.	przedsionek WC	31,56
0.35.	WC	51,8
0.36.	pomieszczenie porządkowe	6,76
0.37.	komunikacja - strefa wejścia	142,36
0.38.	pomieszczenie techniczne	7,58
0.38a	pomieszczenie techniczne	22,37
0.38b	pomieszczenie techniczne	7,77
0.38c.	pomieszczenie techniczne	257,36
0.39.	pomieszczenie techniczne	26,46
0.40.	komunikacja	14,55
0.41.	serwerownia	39,32
0.41a	pomieszczenie techniczne	38,76
0.41b	podcentrala tryskaczowa	18,81
0.42.	rozdzielnia SN	55,21
0.43.	pomieszczenie techniczne	49,08
0.44.	pomieszczenie techniczne	136,53
0.45.	pomieszczenie techniczne	80,16
0.46.	pomieszczenie techniczne	105,4
0.47.	pomieszczenie techniczne	106,8
0.48.	pomieszczenie techniczne	319,04
0.49.	kotłownia	188,11
0.50.	pomieszczenie techniczne	215,94
0.51.	pomieszczenie techniczne	111,26
		5743,69

	Zestawienie powierzchni użytkowej:	
Lp.	Hala nr 5 i 6	
	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m2)
1.1.	komunikacja	58,56
1.2.	komunikacja	16,04
1.3.	pomieszczenie techniczne	20,44
1.4.	pomieszczenie WC	26,24
1.5.	WC	43,48
1.6.	przedsionek WC	27,19
1.7.	WC	46,26
1.8.	WC	5,09
1.9.	rozdzielnia	5,18
1.10.	komunikacja	6,87
1.11.	zmywalnia	5,06
1.12.	zaplecze	12,12
1.12a	**bufet**	**37,66**
1.13.	pomieszczenie porządkowe	1,69
1.14.	magazyn	6,43
1.15.	WC	3,82
1.16.	pomieszczenie socjalne	7,47
1.17.	komunikacja	4,32
1.18.	**kawiarnia**	**159,82**
1.19.	komunikacja	237,84
1.19a	komunikacja	212,41
1.20.	**Hala "B"**	**7829,12**
1.21.	pasaż	1246,56
1.22.	**Hala "A"**	**10189,13**
1.23.	komunikacja	30,11
1.24.	WC	8,54
1.25.	WC	38,27
1.26.	pomieszczenie WC	21,22
1.27.	pomieszczenie WC	20,28
1.28.	WC	37,75
1.29.	pomieszczenie techniczne	18,08
1.29a	komunikacja	5,22
1.30.	pomieszczenie porządkowe	4,64
1.31.	komunikacja	53,9
1.32.	komunikacja	5,75
1.33.	pomieszczenie techniczne	77,14
1.34.	komunikacja	15,37
1.35.	pomieszczenie porządkowe	4,44
1.36.	przedsionek WC	20,1
1.37.	WC	34,91
1.38.	przedsionek WC	19,94
1.39.	WC	31,84
1.40.	WC	5,19
1.41.	pomieszczenie techniczne	8,95
1.42.	komunikacja	111,78
1.43.	komunikacja	37,53
1.44.	WC	4,76
1.45.	pomieszczenie techniczne	6,46
1.46.	przedsionek WC	24,12
1.47.	WC	45,54
1.48.	przedsionek WC	25,08
1.49.	WC	45,19
1.50.	pomieszczenie techniczne	32,7
1.51.	komunikacja	5,53
1.52.	pomieszczenie porządkowe	6,03
RAZEM		**21015,16**

OSTRÓDA, UL. GRUNWALDZKA

	Zestawienie powierzchni użytkowej:	
Lp.	Pomieszczenia techniczne	
	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m2)
2.1.	pomieszczenie techniczne	550,52
2.2.	pomieszczenie techniczne	189,11
2.3.	pomieszczenie techniczne	217,79
2.4.	pomieszczenie techniczne	241,58
RAZEM		**1199,00**

Opis rozwiązań architektonicznych:

Budynek został zaprojektowany jako dwusegmentowy z przeszklonym budynkiem nazywanym dalej łącznikiem (hala nr 4) - dołączonym do budynku istniejącego. Łącznik jest budynkiem jednokondygnacyjnym w części wejść głównych i obsługi. Zlokalizowano w nim szatnię, recepcje oraz komunikację pionową ze schodami ruchomymi, windami oraz zaprojektowano wystrój reprezentacyjny z fontannami.

Na styku z łącznikiem w części dostępnej z poziomu łącznika pod halą 5 i 6 zaprojektowano szatnie, zespól sanitarny, zaplecze malej gastronomii, zespól ochrony budynku (możliwość sterowania DSO, SAP) z biurami i zapleczem oraz pomieszczenia techniczne. Budynek częściowo dwukondygnacyjny, o wielospadkowym dachu pogrążonym.

Opis rozwiązań konstrukcyjnych:

Fundamenty - żelbetowe

- Konstrukcja fundamentów – żelbetowe monolityczne stopy z częściową prefabrykacją
- Konstrukcja słupów – żelbetowa prefabrykowana
- Konstrukcja ścian – płyty ścienne żelbetowe prefabrykowane + przeszklenie fasadowe
- Belki i stropy – elementy żelbetowe prefabrykowane
- Konstrukcja dachu - główna – kratownice stalowe ,
- Konstrukcja dachu blachy trapezowe wysoki profil
- Konstrukcja posadzki – przemysłowa monolityczna żelbetowa.

Ściany:

- Ściany fundamentowe żelbetowe o szerokości 34 cm.
- Ściany nadziemne zewnętrzne – żelbetowe – prefabrykowane – o szer 38cm.
- Część ścian nadziemnych zewnętrznych – z okładziną z płyt włókno-cementowych - np. euronit (z fakturą imitującą drewno) .
- Ściany wewnętrzne usztywniające gr. 24 cm oraz 18 cm – wylewane żelbetowe.
- Wewnętrzne konstrukcyjne - parter gr. 24 cm oraz 18 cm - bloczki SILKA

- Wewnętrzne konstrukcyjne – wyższe kondygnacje gr. 24 cm oraz 18 cm - bloczki betonu komórkowego (wymurowane do wysokości spodu pokrycia dachowego).

Ścianki działowe:

- parter – bloczki Silka 12 cm na zaprawie cementowej
- kondygnacje wyższe – bloczki betonu komórkowego 12 oraz 6 cm na zaprawie klejowej
- gipsowo – kartonowe na stelażu stalowym

Dach:

Dach wielospadowy pogrążony z odwodnieniem systemowym (np. Marley, lub Geberit). Odprowadzenie wody opadowej wewnętrznymi rurami spustowymi. Pokrycie – membrana Elastofol – ocieplenie wełna mineralna dachowa twarda układana na blachę trapezową na konstrukcji stalowej. Częściowo dach o konstrukcji żelbetowej –pokrycie analogiczne - membrana Elastofol – ocieplenie wełna mineralna dachowa twarda.

Izolacje:

Izolacja przeciwwilgociowa pionowa – powłokowa Deitermann lub o podobnych parametrach (np. Bauchemie)

Izolacja przeciwwilgociowa pozioma w posadzce – 2x folia pcv gr. 1 mm klejona na zakładach.

Izolacja przeciwwilgociowa dachu - folii pcv

Izolacja termiczna ścian zewnętrznych – wełna szklana gr. 12 cm

Izolacja termiczna dachu – wełna mineralna gr. 20 cm.

Izolacja termiczna posadzki hali - styropian PS-E FS 20 gr. 10 cm w pasie 100 cm od wewnętrznej krawędzi ścian osłonowych

Izolacja termiczna podwaliny - styropian PS-E FS 30 gr. 5 cm + wyprawa wodoszczelna na siatce od strony zewnętrznej, do głębokości 20 cm poniżej poziomu gruntu

Ściany zewnętrzne zaplecza hali sportowej (Silka 24 cm) ocieplić styropianem gr 5 cm.

Ściany pomieszczeń wydzielonych w klatce ewakuacyjnej ocieplić styropianem ekstrudowanym gr. 10 cm

Ściany pomieszczeń technicznych w których projektuje się lokalizację urządzeń emitujących hałas wygłuszyć izolacją akustyczną gr 12 cm.

INSTALACJE:

- Instalacje wod.- kan. zgodnie z warunkami technicznymi z miejskiej sieci komunalnej.
- Kanalizacja deszczowa.

- Instalacja gazowa z sieci
- Centralne ogrzewanie
- Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z klimatyzacją
- Instalacja wentylacji kuchni i cateringu
- Instalacja ogrzewania obiektu
- Instalacja hydrantowa
- Instalacja gazowa kotłowni
- Instalacja oświetleniowa zewnętrzna i wewnętrzna
- Instalacja elektryczna
- Instalacja odgromowa.
- Instalacja telefoniczna.
- Instalacja telewizyjna – monitoring
- Instalacja tryskaczowa
- Pompownia pożarowa
- Kotłownia wodna
- Hydrofornia
- Instalacja sieci komputerowej
- WIFI
- Instalacja RTV
- Instalacja monitoringu z kamerami wewnętrznymi i zewnętrznymi
- DSO (dźwiękowy sygnał ostrzegawczy)
- SAP (system automatyki pożarowej)
- Trafostacja

Wentylacja:

Projektuje się system wentylacji mechanicznej – nawiewno –wywiewnej z funkcją grzewczą oraz klimatyzacją

Wykończenie ścian zewnętrznych i wewnętrznych:

- Ściany zewnętrzne hali – beton architektoniczny
- Ściany zewnętrzne strefy wejścia głównego – płyty elewacyjne Euronit, beton architektoniczny
- Wykończenie cokołu budynku wyprawa wodoszczelna na siatce do poziomu 20 cm poniżej gruntu, malowana na kolor SN 8041 (grafitowy) wg tabeli (NCS S 6010-R90B);

- Ściany wewnętrzne - ścianki działowe gips.- karton. - suche tynki gipsowe; ściany murowane - tynk cementowo - wapienny gr. 1,5 cm lub obłożenie płytą gips.-karton. na stelażu stalowym. Wykończenie ścian w pomieszczeniach wg proj. wnętrz (tynk, glazura, płyty z laminatu, lacobel itp.)

Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa:

- Ślusarka okienna zewnętrzna - okna aluminium, witryny aluminium, szklone szkłem bezpiecznym, szklenie podwójne, szkło przeciwsłoneczne.
- Stolarka drzwiowa :

  - drzwi wewnętrzne – rodzaje zastosowanej stolarki drzwiowej wg rysunku nr 8

  - drzwi wejściowe zewnętrzne stalowe, przeszklone, rodzaje zastosowanej stolarki drzwiowej wg rysunku nr 9
- bramy podnoszone – aluminiowe, ocieplone, witryny przeszklone
- drzwi zewnętrzne do stacji transformatorowej – stalowe.

Posadzki:

- posadzka z gresów gr. 10 mm;
- powierzchnie wystawiennicze - posadzka cementowa;
- posadzka w pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych – terakota lub gres; w toaletach dla klientów gres;
- posadzka w szatniach – gresy,
- posadzka w pokojach biurowych – wykładzina dywanowa lub PCV,
- posadzka w pomieszczeniach technicznych – betonowa, niepyląca, zatarta na gładko z dodatkiem środka utwardzającego,
- posadzka ramp wyładowczych – betonowa, niepyląca, zatarta na gładko z dodatkiem środka utwardzającego,

Sufity:

- powierzchnie targowe: hala targowa blacha trapezowa konstrukcji pokrycia dachowego w kolorze grafitowym ,
- pomieszczenia techniczne: beton malowany, toalety dla klientów - sufit podwieszany rastrowy
- zaplecza socjalne (oprócz wc i umywalni) - sufit podwieszany lub gips-karton na wysokości 260 cm nad poziomem posadzki: ruszt odsłonięty typu „C" (profil podstawowy szer. 15 mm) w kolorze białym ;

- wc i umywalnie w zapleczach socjalnych – sufit podwieszany z płyty gips.-karton. na stelażu stalowym w kolorze białym; na wysokości 260 cm nad poziomem posadzki,

Roboty malarskie:

- słupy konstrukcyjne hali – beton architektoniczny
- pomieszczenia na pobyt ludzi – ściany malowane farbą emulsyjną (wg projektu wnętrz).
- wszystkie widoczne elementy konstrukcji stalowej malowane farbą ogniochronną, w celu uzyskania klasy odporności ogniowej R 30.

Roboty blacharskie - rury spustowe, rynny, opierzenia, parapety wykonać z blachy powlekanej poliestrem.

Pozostałe elementy zewnętrzne wykończeniowe budynku:

- oświetlenie zewnętrzne budynku,
- maszty na flagi o wysokości do10 m, malowane na kolor aluminium,
- plafony reklamowe,
- logo wejście główne oraz ściana boczna,
- wokół budynku wykonać opaskę szerokości 30 cm z grysu kamiennego 32-63 mm (warstwa gr. 15 cm) zabezpieczoną obrzeżami chodnikowymi 8 x 30 cm,
- wycieraczki systemowe, przed wejściami
- kosze na śmieci
- popielniczki

Rok budowy obiektu: obiekt w trakcie realizacji.

Planowany termin oddania obiektu do użytkowania – grudzień 2014r.

Przedmiotowa inwestycja jest realizowana zgodnie z decyzją Nr 338/2012 z dn. 19.09.2012r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

5.5.2. Zagospodarowanie terenu

Komunikacja - projektuje się przedłużenie głównego ciągu komunikacyjnego, który przebiegać będzie wokół projektowanego zespołu budynków targowych- etapu I i etapu II.

Adaptuje się wjazdy od drogi krajowej dwa zjazdy – zaprojektowane w I etapie. Jeden w części środkowej terenu (istniejący) oraz drugi, który zostanie wykonany w części wschodniej terenu. Przy ciągu komunikacyjnym projektuje się zespoły parkingów dla samochodów osobowych. Główny ciąg komunikacyjny pełni rolę drogi przeciwpożarowej.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych - na terenie w granicach opracowania zaprojektowano 791 stałych miejsc postojowych (w tym 5 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych). Zapewnia się możliwość dodatkowych miejsc parkingowych od strony północno-zachodniej łącznika z możliwością dojazdu busów i samochodów dla osób niepełnosprawnych.

Utwardzenie terenu:

• powierzchnie utwardzone:	2 940,92m^2
W tym:	
- parkingi ekoraster (10% utwardzenia, 90% pow biologicznie czynna)	
• ciągi pieszo-jezdne	20 355,43m^2
• plac gospodarczy	183,30 m^2
Razem	**23 479,65 m^2**

Pozostałe elementy zagospodarowania terenu:

- oświetlenie zewnętrzne budynku
- maszty na flagi o wysokości do10 m, malowane na kolor aluminium,
- plafony reklamowe,
- logo

Wokół budynku będzie wykonana opaska szerokości 4 0 cm z grysu kamiennego 32-63 mm (warstwa gr. 15 cm) zabezpieczona obrzeżami chodnikowymi 8 x 30 cm,

- wycieraczki systemowe, przed wejściami
- kosze na śmieci
- popielniczki

Sieci: sieć kanalizacji deszczowej, sanitarnej, sieć wodna, przyłącze kanalizacji sanitarnej; przyłącze kanalizacji deszczowej – z siecią deszczową odprowadzenia wód deszczowych do jeziora Sajmino; przyłącze wodne; przyłącze energetyczne ze stacją redukcyjną SN; przyłącze gazu; przyłącze teletechniczne; sieć oświetlenia zewnętrznego; przyłącza sterowania bramami przesuwnymi.

Zieleń: na terenie projektuje się urządzenie zieleni urządzonej.

Uwaga: Powyższe opisy konstrukcji obiektu oraz opisy budowli i urządzeń budowlanych zawarte w punkcie 5.5. niniejszego operatu szacunkowego przyjęto z Projektów budowlano – architektonicznych udostępnionych przez Zleceniodawcę.

Wizualizacja przedmiotowej inwestycji (II – etap) stanowi ***załącznik nr 6*** *niniejszego operatu.*

5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p.

Zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 30.czerwca 1999r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr X/75/99 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 45, poz. 862 z 20 lipca 1999r.) z późniejszymi zmianami, przedmiot wyceny położony jest na obszarze o następujących przeznaczeniach:

- działka nr 196/11 – „US9" – tereny usługowe, „E7"– tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwała Nr X/75/99);
- działka nr 196/8 – „2US" – tereny zabudowy usługowej, „2PT" – pas technologiczny gazociągu wysokiego ciśnienia (uchwała nr LV/314/2010), „E7" – tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwala Nr X/75/99);
- działka nr 196/10 – „US9" – tereny usługowe, „E7" – tereny komunikacji kołowej – droga krajowa E7 (uchwała Nr X/75/99, uchwała Nr LIII/384/2006);

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 23.czerwca 2010r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr LV/314/2010 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 108, poz. 1584 z dnia 20 lipca 2010r.) przedmiotowa działka nr 197/2 położona jest na obszarze „1US" – tereny zabudowy usługowej.

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi ***załącznik nr 7*** *niniejszego operatu.*

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Rodzaj określanej wartości

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczeni w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości oraz cel i zakres wyceny dla realizacji zlecenia wybrano:

- ***podejście: dochodowe.***
- ***metoda : zysków***
- ***technika: dyskontowania strumieni dochodów***

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi m.in.:

Art. 153. 2. *Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.*

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§ 7.3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Podejście dochodowe do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało również w PKZW – Nota interpretacyjna NI2 Zastosowanie Podejścia Dochodowego w Wycenie Nieruchomości :

pkt. 3.2.1.b. *„metodę zysków, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo – rekreacyjne, hale widowiskowe, kina*

itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych".

W związku z powyższym wyceniana nieruchomość jest klasycznym przykładem nieruchomości, którą należy wyceniać metodą zysków.

Wynik z oszacowania nieruchomości podejściem dochodowym określi jej wartość rynkową.

Formuła techniki dyskontowania strumieni dochodów:

– Wartość nieruchomości **(W_R)** obliczono stosując wzór:

$$W_R = DON_1 \times \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \times \frac{1}{(1+r)^2} + \ldots + DON_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + RV \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości.

DON_{1-n} – dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy

1,2,..., n – kolejne lata prognozy.

r- stopa dyskontowa.

RV – wartość rezydualna nieruchomości po upływie okresu prognozy - obliczona wg wzoru:

$$RV = \frac{DON_n}{r}$$

6.3. Wycena przedmiotowej nieruchomości

Analiza rynku:

Krajowy rynek inwestycyjny - załącznik nr 9 i 10 - raport Colliers International (Przegląd rynku nieruchomości) i raport o rynku nieruchomości w Polsce (CUSHMAN & WAKEFIELD) dot. zjawisk na rynku nieruchomości w 2012 roku podsumowanie 2013 roku oraz prognozy na 2014rok. Zebrano również dane z różnych centrów wystawienniczych dotyczących stawek najmu powierzchni. Z wywiadu dotyczącego EXPO XXI, PTP i AmberEXpo Gdańsk wynika, że średnie obłożenie roczne dot. powierzchni ekspozycyjnej wynosi ok. 65%, natomiast obłożenie liczone w jednostce czasu to 42%, czyli średnioroczny stopień wynajmu powierzchni wynosi: 0,42 x 0,65 = 0,273 tj. 27,3%.

Z powodu braku porównywalnych transakcji rynkowych o znanych stawkach czynszu, w miejsce stopy kapitalizacji zastosowana będzie stopa dyskontowa ustalona w sposób właściwy jak dla badania efektywności inwestycji, w oparciu o dane z rynku finansowego.
Jak wynika z analizy rynku dla nieruchomości handlowych, biurowych oraz przemysłowych najbardziej prawdopodobną stopą zwrotu (stopą kapitalizacji/stopą dyskonta) dla przedmiotowej nieruchomości będzie 9,5%.

Rynek lokalny – główne obiekty handlowe wielko powierzchniowe na terenie miasta Ostróda to Europa Centrum, Galeria Ostródzka, Intermarche – łączna powierzchnia handlowa tych obiektów to ok. 15 000m^2. Ponadto w Ostródzie funkcjonują też 4 duże markety spożywcze tj. Teslo, Kaufland, Lidl, Carrefour o łącznej powierzchni ok. 6000m^2
Czynsze na powierzchnie handlowe w centrum miasta zawierają się w przedziale 35-60 zł/m^2 – obiektów o powierzchni do 100m^2 i 20-30zł/m^2 dla obiektów 100-250m^2.
Dla przedmiotowej nieruchomości dane te nie są jednak przydatne, gdyż przedmiotowy obiekt nie będzie generował dochodu w postaci czynszu najmu ale z działalności gospodarczej w postaci opłat za stoiska targowe.
Ostróda ma bardzo dobre położenie geograficzne – jest dobrze skomunikowana z Warszawą, Olsztynem, poznaniem oraz Gdańskiem. Region jest również atrakcyjny pod względem potencjału kadrowego (po likwidacji licznych na tych terenach PGR powstala duża podaż siły roboczej).

Założenia do wyceny:

Okres prognozy strumieni dochodów wyznaczono na 6 lat tj. do końca 2020 r. Na dzień sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego obiekt jest w trakcie realizacji, zgodnie z oświadczeniem inwestora zostanie on oddany do użytkowania w grudniu 2014roku, dlatego też prognozę przychodów rozpoczynamy od roku 2015 odpowiednio ją dyskontując. Przedmiot niniejszej wyceny stanowi etap II inwestycji „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur", etap I inwestycji jest już zrealizowany i prowadzona jest na nim działalność komercyjna. Określając przychody i koszty z przedmiotu wyceny w dużym stopniu opierano się o dane finansowe osiągane na obiekcie I etapu inwestycji.
Przychody i koszty na lata 2015 – 2020 prognozuje się przy założeniach skonsultowanych z operatorem obiektu.

1/. Powierzchnia przynosząca bezpośredni przychód (podstawa naliczenia stawki targowej) to 6000m^2.

2/. Średnia stawka najmu 1m^2 powierzchni wystawienniczej w przeliczeniu na 1 dzień efektywny to **60 zł**.

Zgodnie z informacją uzyskaną od operatora oprócz stri cte stawki za dni targowe występuje stawka wynajmu powierzchni na montaż i demontaż, która na funkcjonującej powierzchni kształtuje się na poziomie 2 zł/m^2.

W stawce za 1m^2 powierzchni zawarte są przychody z parkingów, kawiarni i bufetu.

Przeciętne stawki za powierzchnię wystawienniczą stanowi ***załącznik nr 8*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

3/. Określenie planowanych dni targowych na podstawie planowanych imprez – symulacja przeprowadzona przy konsultacji z operatorem obiektu uwzględniająca podaż powierzchni I i II etapu inwestycji.

- w roku 2015 będzie 50 dni targowych i 87 dni montażu/demontażu
- w roku 2016 będzie 59 dni targowych i 104 dni montażu/demontażu
- w roku 2017 będzie 64 dni targowych i 112 dni montażu/demontażu
- w roku 2018 będzie 69 dni targowych i 120 dni montażu/demontażu
- w roku 2019 będzie 71 dni targowych i 124 dni montażu/demontażu
- w roku 2020 będzie 73 dni targowych i 128 dni montażu/demontażu

Po roku 2020 następuje stabilizacja przychodów i kosztów na poziomie roku 2020.

4/. Określenie udziału właściciela

W przypadku przedmiotowej nieruchomości mamy do czynienia z sytuacją, że użytkownik i właściciel nieruchomości to ten sam podmiot i forma osiągania dochodu jest dość specyficzna, kalkulacje przeprowadzamy przy założeniu metody zysków ale formą działalności jest wynajem powierzchni, dlatego też należy założyć że praktycznie cały wynik finansowy osiągany z działalności generowany jest przez nieruchomość, dlatego też przychód z nieruchomości w 100 % przywołany jest do określenia strumieni pieniężnych.

5/. Określenie wydatków operacyjnych:

Jak wynika z ogólnych założeń do wyceny przedstawionych na stronie 23 niniejszego operatu znaczną część wydatków operacyjnych określono na podstawie danych finansowych osiąganych na obiekcie I etapu inwestycji.

- podatek od nieruchomości – ustalony na podstawie stawek podatkowych obowiązujących w roku 2014 w mieście Ostróda:

  - Stawka podatku od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 20,35 zł/m^2 p.u.
  - Stawka podatku od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,80 zł/m^2

Uwaga: Ponieważ od jakiegoś czasu podatek od nieruchomości utrzymuje się na tym samy poziomie na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto iż jest on stały w kolejnych latach prognozy.

- Opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu działki – przyjęto tylko opłatę za część działki nr 197/2 na której znajduje się łącznik
- W przypadku kosztów personalnych przyjęto dane zgodnie z założeniami operatora obiektu, przewiduje on wzrost zatrudnienia o 30% na skutek wybudowania II etapu inwestycji, dlatego też wyliczeń dokonano poprzez zwiększenie o 30% istniejącego zatrudnienia i proporcjonalne rozpisanie na dwie części inwestycji
- Koszt ubezpieczenia nieruchomości i remontów zachowawczych – przyjęto wartości jak w obiekcie I etapu inwestycji gdyż są to obiekty zbliżone kubaturowo.
- Usługi obce – określono analogicznie do kosztów zatrudnienia personelu.

Określenie dochodu operacyjnego netto osiąganego z działalności prowadzonej na nieruchomości w prognozowanych latach:

Wyszczególnienie	PROGNOZA NA ROK					
	I rok (2015r)	II rok (2016r)	III rok (2017r)	IV rok (2018r)	V rok (2019r)	VI rok (2020r)
Efektywny dochód brutto (EDB)						
dochód z dni targowych	18 000 000 zł	21 240 000 zł	23 040 000 zł	24 840 000 zł	25 560 000 zł	26 280 000 zł
dochód z dni montaż/demontaż	1 044 000 zł	1 248 000 zł	1 344 000 zł	1 440 000 zł	1 488 000 zł	1 536 000 zł
Razem efektywny dochód brutto	**19 044 000 zł**	**22 488 000 zł**	**24 384 000 zł**	**26 280 000 zł**	**27 048 000 zł**	**27 816 000 zł**
Wydatki operacyjne						
Podatek od nieruchomości	646 047 zł	646 047 zł	646 047 zł	646 047 zł	646 047 zł	646 047 zł
Opłata z tytułu uw.	9 673 zł	9 673 zł	9 673 zł	9 673 zł	9 673 zł	9 673 zł
Koszty zatrudnienia personelu (wynagrodzenie, ubezpieczenia i inne świadczenia)	1 729 996 zł	1 902 995 zł	1 979 115 zł	2 058 280 zł	2 140 611 zł	2 140 611 zł
Remonty zachowawcze	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł
Ubezpieczenie nieruchomości	55 000 zł	55 000 zł	60 000 zł	60 000 zł	60 000 zł	60 000 zł
Usługi Obce	8 200 018 zł	9 439 047 zł	10 042 362 zł	11 053 190 zł	11 240 409 zł	11 145 416 zł
zużycie materiałów i energii	929 048 zł	1 113 946 zł	1 199 603 zł	1 288 830 zł	1 327 495 zł	1 367 317 zł
Razem wydatki operacyjne	**11 669 782 zł**	**13 266 707 zł**	**14 036 799 zł**	**15 216 019 zł**	**15 524 234 zł**	**15 469 063 zł**
Razem dochód operacyjny netto (DON)	**7 374 218 zł**	**9 221 293 zł**	**10 347 201 zł**	**11 063 981 zł**	**11 523 766 zł**	**12 346 937 zł**

W związku z powyższym wysokość dochodu netto w kolejnych latach prognozy wynosi:

I rok prognozy - 7 374 218 zł

II rok prognozy - 9 221 293 zł

III rok prognozy – 10 347 201 zł

IV rok prognozy – 11 063 981 zł

V rok prognozy - 11 523 766 zł

VI rok prognozy - 12 346 937 zł

Ustalenie stopy dyskontowej (r)

Stopę dyskontową dla określenia wartości poszczególnych nieruchomości, szacuje się na podstawie oceny istniejącego rynku. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymagana przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym, rozumianą jako relację pomiędzy dochodem z danego obszaru inwestowania, a ponoszonymi nakładami na zakup na zakup na tym obszarze.
Stopa dyskontowa powinna być zatem akceptowana przez rynek stopą zwrotu.

Stopę wyliczono dwoma sposobami:
1/. Metodą sumowania (wariant uproszczony)
2/. Z analizy rynku warszawskiego i przejścia na rynek lokalny

1/. Metodą sumowania (wariant uproszczony):
Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§12.) *„w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej".*

Ze względu na przedmiot wyceny tj. obiekt złożony z hal wystawienniczych, który na rynku nieruchomości występuje rzadko co powoduje brak porównywalnych cen transakcyjnych, dotyczących tego rodzaju nieruchomości, jak również dochód osiągany z nieruchomości zabudowanej obiektem złożonym z hal wystawienniczych, pochodzi zazwyczaj bezpośrednio z prowadzonej działalności na tej nieruchomości zdecydowano się na wyliczenie stopy dyskontowej z rynku kapitałowego – metodą sumowania (wariant uproszczony) stosując wzór:

$$r = r_r + r_o + r_{sz}$$

gdzie:
r_r – wielkość bazowa, wolna od ryzyka stopa procentowa (stopa realna).
r_o – premia (współczynnik) ryzyko inwestycyjnego, która wyraża stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych; (2% ÷ 4%)
r_{sz}– premia (współczynnik) ryzyka indywidualnego, która odnosi się do poszczególnych segmentów rynku nieruchomości jego indywidualnych cech; uwzględnia m. in.: perspektywy rozwo-

ju gospodarczego związanego z rozważanym segmentem rynku nieruchomości, prawdopodobieństwo powstania bariery popytu lub podaży (2% ÷ 8%)

r_r – oprocentowanie lokat długoterminowych 10 letnich w Banku PKO BP w lutym 2014r. – **4,00 %**

r_o – premię ogólną (2% - 4%) uwzględniającą uwarunkowania społeczno-ekonomiczne dot. wzrostu gospodarczego, spadku bezrobocia a także polityki inwestycyjnej i kredytowej, w której w okresie prognozy nie przewiduje się większych zmian – przyjęto na poziomie **3%**

r_{sz} – premię (2% - 8%) dotyczącą konkretnej nieruchomości, przyjęto na poziomie **2%.**

– Stopa dyskontowa (r) wynosi:

$$r = 4\ \% + 2{,}50\% + 3\% = \mathbf{9{,}50\%}$$

2/. Z analizy rynku warszawskiego i przejścia na rynek lokalny:

Przeanalizowano rynek krajowy pod kątem stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości o przeznaczeniu biurowym, handlowym i magazynowym.

Z Raportu tego wynika, że stopa kapitalizacji dla obiektów biurowych wynosi ok. 7%, dla obiektów magazynowych ok. 9% a dla obiektów handlowych ok. 8,0%

Wykorzystano także do analizy publikację Cushman& Wakefield. Dane dotyczą miasta stołecznego i z publikacji Cushman& Wakefield można wiec określić różnicę w stopie kapitalizacji pomiędzy Warszawą a największymi miastami Polski. Różnica pomiędzy stopami zwrotu dla Warszawy i dla Gdańska wynosi ok. 1,5 tak wiec stopa zwrotu dla obiektów handlowych o lokalizacjach zbliżonych do Ostródy wyniesie:

7,0% - dla obiektów zlokalizowanych w Warszawie;

7,0% + 1,5% = 8,5% dla obiektów w pozostałych 7 największych miastach Polski w tym Gdańska. Ze względu na planowane dochody i ich strukturę (Targi) oraz uznaną już ich renomę (I etap inwestycji) przyjmuje się, że stopa dyskontowa będzie o 1,5 punktu procentowego wyższa niż dla Gdańska czyli 10%.

Reasumując wyniki szacowania stopy dyskonta z metody sumowania **9,50%** i z analizy rynku warszawskiego i przejścia na rynek lokalny **10%** **przyjmuje się do dalszych wyliczeń stopę zwrotu równą stopie dyskonta w wysokości 10%, natomiast stopę kapitalizacji niezbędną do określenia wartości rezydualnej na poziomie 11,5%, gdyż obarczona jest większym ryzykiem.**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAW LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZOŁÓW 21
TEL. 0 607 610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Obliczenie wartości nieruchomości:

– Obliczenie wartości dochodowej nieruchomości (W_R):

$$RV = \frac{12\,346\,937 \text{ zł}}{0{,}115} = 107\,364\,669 \text{ zł}$$

$$W_R = \frac{7\,374\,218 \text{ zł}}{(1+0{,}10)^2} + \frac{9\,221\,293 \text{ zł}}{(1+0{,}10)^3} + \frac{10\,347\,201 \text{zł}}{(1+0{,}10)^4} + \frac{11\,063\,981 \text{zł}}{(1+0{,}10)^5} + \frac{11\,523\,766 \text{ zł}}{(1+0{,}10)^6} +$$

$$\frac{12\,346\,937 \text{ zł}}{(1+0{,}10)^7} + \frac{107\,364\,669 \text{ zł}}{(1+0{,}10)^7} = \mathbf{94\,895\,474 \text{ zł}}$$

Uwaga: Ponieważ obiekt zostanie oddany do użytkowania w grudniu 2014, to dyskontujemy już I rok prognozy (2015r.).

Wartość rynkowa nieruchomości [W_R]: **94 895 000 zł**

Określenie obszarów ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością stanowi ***załącznik nr 11*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

8. Wynik końcowy

Jako wynik końcowy przyjęto wartości rynkową przedmiotu wyceny, stanowiącej „ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur" – II etap, położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej (obręb 10 Ostróda) w stanie docelowym obliczoną w punkcie 6 niniejszego operatu, która wynosi:

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie docelowym wynosi:

94 895 000 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych.

Skierniewice, 24 luty 2014r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-831
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4692

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) i standardy nowe (KSWP, KSWS).
- Operat sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z których :
  - Nr 1, 2 otrzymuje Zleceniodawca
  - Nr 3 zachowuje rzeczoznawca jako egzemplarz archiwalny przez okres 3-ch lat
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji .
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie odpowiednich dokumentów oraz na podstawie badania ksiąg wieczystych Nr EL1O/00024469/2; EL1O/00024471/9, EL1O/00024472/6, EL1O/00014292/7 prowadzonych w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie.
- Autor wyceny nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas jej oględzin.
- Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia podatków (w tym podatku VAT) i opłat związanych jej nabyciem.
- Wyciąg operatu zostaje przekazany do właściwego, z uwagi na lokalizację nieruchomości, Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego „Excel", w zaokrągleniu do 0,01 (arkusz „Excel' zaokrągla w stosunku 4↓, 5↑).

Koniec operatu.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
58-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 010-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

10. Załączniki do operatu szacunkowego.

1) Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
2) Kserokopie wypisów z rejestru gruntów
3) Kserokopia mapy ewidencyjnej i projekt zagospodarowania terenu
4) Pozwolenie na budowę
5) Dokumentacja fotograficzna
6) Wizualizacja II etapu inwestycji
7) Kserokopia m.p.z.p.
8) Przeciętne stawki za powierzchnię wystawienniczą
9) Raport Colliers International (Przegląd rynku nieruchomości)
10) Raport o rynku nieruchomości w Polsce (CUSHMAN & WAKEFIELD)
11) Określenie obszarów ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:59 **ZAŁĄCZNIK NR 1**

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	**Numer księgi**	EL1O / 00024471 / 9
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE
	B: siedziba sądu	OSTRÓDA
	C: kod wydziału	EL1O
	D: numer wydziału	V
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ - KW. NR 18927
2.	Chwila zapisania księgi	---	2012-02-20 10:45:25
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2012-02-23 14:42:23
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1996-09-17

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-631
(4107)
UPRAWNIENIA NR 4502

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:59

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

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	5	WARMIŃSKO-MAZURSKIE
	3. Powiat	5	OSTRÓDZKI
	4. Gmina	5	OSTRÓDA M.
	5. Miejscowość	1, 2	OSTRÓDA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1, 2	196/10
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	5	0010
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	5	OSTRÓDA
	4. Położenie	1.	1, 2	1
	5. Ulica	1.	5	GRUNWALDZKA
	6. Sposób korzystania		5	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1, 2	/ 00018927 /
		Obszar	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej 1.	---	---
		C: numer księgi dawnej 1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów 1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1, 2	2.5618 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

1 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / / 00003338 / 96 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYCIĄGI CZĘŚCIOWE Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	---
		6. Numer księgi			/ /

2 Dane o wniosku

DZ. KW. / / 00003338 / 96 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I MAPY
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	---	---	---
	5. Numer karty akt			/ /
	6. Numer księgi			

5 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00001628 / 13 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2012-12-14
	3. Nazwa organu			STAROSTA OSTRÓDZKI
	4. Siedziba organu			OSTRÓDA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	---	---	48
	5. Numer karty akt			EL1O / 00024469 / 2
	6. Numer księgi			

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	1996-08-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		/ 00003338 / 96 /	--
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		---	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	1996-09-17 00:00:00	
Wpisujący			
Imię			
Nazwisko			
Stanowisko		---	

4.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-03-20 11:30:41	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00001628 / 13 / 001	WPIGIN
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		34-46	
5. Numer karty akt		EL1O / 00024469 / 2	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-03-21 11:57:08	
Wpisujący		PAWEŁ	
Imię		GOŁYGA	
Nazwisko		REF	
Stanowisko			

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:59

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

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Brak wpisu

Nr | Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwili wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:59

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

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	6	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	6	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	6	2
	2. Nazwa		6	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	3. Siedziba		6	GDAŃSK
	4. REGON		6	771485919000000
	5. Stan przejściowy		---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr 6 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / EL1O / 00001628 / 13 / 002

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.		Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI
	2. Numer rep A				3303/2013
	3. Data sporządzenia				2013-03-14
	Notariusz	4. Imię pierwsze			BEATA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			OTKAŁA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			WARSZAWA

Położenie dokumentu

Lp.		Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	34-46
		10. Numer księgi			EL1O / 00024469 / 2

Nr 5.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2013-03-20 11:30:41	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		EL1O / 00001628 / 13 / 002	PRIMLA
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	34-46	
		6. Numer księgi	EL1O / 00024469 / 2	

Podrubryka - Chwila wpisu

	1. Chwila wpisu	---	2013-03-21 11:57:08
	Wpisujący	Imię	PAWEŁ
		Nazwisko	GOŁYGA
		Stanowisko	REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:59

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

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024471/9, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:00

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

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	8 1	---

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	--- ---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			8	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			8	1000000,00
3. Suma słownie			8	JEDEN MILION
4. Waluta sumy			8	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział			1. ---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1. ---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 8	1
		B: wierzytelność	1. 8	POŻYCZKA, ODSETKI, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE
		C: stosunek prawny	1. 8	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 31.10.2013R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo			1. ---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	8	EL1O / 00024469 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)	8	1
	2.	A: nr księgi wieczystej	8	EL1O / 00024472 / 6
		B: nr hipoteki (roszczenia)	8	1
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany			1. ---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

L.p.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	8	"MAZURSKIE REAL ESTATE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Siedziba	8	OLSZTYN
	3. REGON	8	51949405500000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr 8 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / B.10 / 00006100 / 13 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

L.p.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Indeks podst. Wpis	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ
	2. Numer rep A				17106/2013
	3. Data sporządzenia				2013-11-13
	Notariusz	4. Imię pierwsze			MARIA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			DAMBEK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			GDAŃSK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	62, 74-75
		10. Numer księgi			EL1O / 00024469 / 2

Nr

7.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

	Numer i nazwa pola	Wasu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2013-11-18 12:36:14	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			ELLO / 00006100 / 13 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2013-11-26 12:04:13
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:01

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	Numer księgi	EL1O / 00024472 / 6
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE
	B: siedziba sądu	OSTRÓDA
	C: kod wydziału	EL1O
	D: numer wydziału	V
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2012-02-21 12:34:32
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2012-02-23 14:46:22
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1996-09-17

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:01

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

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	5	WARMIŃSKO-MAZURSKIE
	3. Powiat	5	OSTRÓDZKI
	4. Gmina	5	OSTRÓDA M.
	5. Miejscowość	1, 2	OSTRÓDA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1, 2	196/11
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		5	0010
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		5	OSTRÓDA
	4. Położenie		1.	1, 2	1
	5. Ulica		1.	1, 2	GRUNWALDZKA
	6. Sposób korzystania			5	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi		1, 2	/ 00018927 /
		Obszar		---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1, 2	2,3437 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

1 Dane o wniosku DZ. KW. / / 00003338 / 96 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYCIĄG CZĘŚCIOWY Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	---
		6. Numer księgi			/ /

2 Dane o wniosku

DZ. KW. / / 00003338 / 96 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I MAPA
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	---
	6. Numer księgi			/ /

5 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00001629 / 13 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2012-12-14
	3. Nazwa organu			STAROSTA OSTRÓDZKI
	4. Siedziba organu			OSTRÓDA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	49
	6. Numer księgi			EL1O / 00024469 / 2

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1996-08-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00003338 / 96 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1996-09-17 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

4.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2013-03-20 11:30:41	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00001629 / 13 / 001	WPOGN
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		34-46	
	6. Numer księgi		EL1O / 00024469 / 2	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2013-03-21 11:58:13
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:01

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

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:01

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

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie		---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	6	2
	3. Rodzaj wspólności	6	1 / 1
		---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	6	--- 2
	2. Nazwa		6	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	3. Siedziba		6	GDAŃSK
	4. REGON		6	771468591900000
	5. Stan przejściowy		---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

6 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00001629 / 13 / 002

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykś	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	--- UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI
	2. Numer rep A			3303/2013
	3. Data sporządzenia			2013-03-14
	Notariusz			
	4. Imię pierwsze			BEATA
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			OTKAŁA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			WARSZAWA

Położenie dokumentu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykś	Treść pola
1.	Położenie dokumentu	---	---	
	9. Numer karty akt			34-46
	10. Numer księgi			EL1O / 00024469 / 2

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

5.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-03-20 11:30:41	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00001629 / 13 / 002	PRWLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku			
5. Numer karty akt		34-46	
6. Numer księgi		EL1O / 00024469 / 2	

Podrubryka - Chwila wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Chwila wpisu	---	2013-03-21 11:58:13
Wpisujący		
Imię		PAWEŁ
Nazwisko		GOŁYGA
Stanowisko		REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:02

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

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

Nr | Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024472/6, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:02

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

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	8 1	---

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	--- ---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			8	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			8	1000000,00
3. Suma słownie			8	JEDEN MILION
4. Waluta sumy			8	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział			1. ---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1. ---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 8	1
		B: wierzytelność	1. 8	POŻYCZKA, ODSETKI, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE
		C: stosunek prawny	1. 8	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 31.10.2013R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo			1. ---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	8	EL1O / 00024471 / 9
		B: nr hipoteki (roszczenia)	8	1
	2.	A: nr księgi wieczystej	8	EL1O / 00024469 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)	8	1
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany			1. ---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	8	"MAZURSKIE REAL ESTATE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Siedziba	8	OLSZTYN
	3. REGON	8	5194940550000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr 8 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / EL1O / 00055160 / 13 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.		Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ
	2. Numer rep A				17106/2013
	3. Data sporządzenia				2013-11-13
	Notariusz	4. Imię pierwsze			MARIA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			DAMBEK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			GDAŃSK
		Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	62, 74-75
		10. Numer księgi			EL1O / 00024469 / 2

Nr

7.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod ząd.
1. Chwila wpływu	---	2013-11-18 12:36:14	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00006100 / 13 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		---	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-11-26 12:04:13	
Wpisujący	Imię	PAWEŁ	
	Nazwisko	GOŁYGA	
	Stanowisko	REF	

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024469/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:55

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	Numer księgi	EL1O / 00024469 / 2
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE
	B: siedziba sądu	OSTRÓDA
	C: kod wydziału	EL1O
	D: numer wydziału	V
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2012-02-22 09:50:06
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2012-02-23 14:42:19
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1996-09-17

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ELI0/00024469/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:57

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

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	4	WARMIŃSKO-MAZURSKIE
	3. Powiat	4	OSTRÓDZKI
	4. Gmina	4	OSTRÓDA M.
	5. Miejscowość	1	OSTRÓDA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1	196/8
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	4	0010
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	4	OSTRÓDA
	4. Położenie	1.	1	1
	5. Ulica	1.	4	GRUNWALDZKA
	6. Sposób korzystania		4	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00018927 /
		Obszar	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej 1.	---	---
		C: numer księgi dawnej 1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów 1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1	2,5263 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

1 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / / 00003338 / 66 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---		WYCIĄGI CZĘŚCIOWE Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH ORAZ OPIS I MAPY
	2. Data sporządzenia				---
	3. Nazwa organu				---
	4. Siedziba organu				---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---		---

4	Dane o wniosku	6. Numer księgi				/ /
			DZ. KW. / EL1O / 00001627 / 13 / 001			

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	---
	2. Data sporządzenia				WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	3. Nazwa organu				2012-12-14
	4. Siedziba organu				STAROSTA OSTRÓDZKI
					OSTRÓDA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	47
		6. Numer księgi			/ /

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1996-08-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00003338 / 96 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1996-09-17 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

4.

Podrubryka - Dane o wniosku

	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2013-03-20 11:30:41	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00001627 / 13 / 001	WPOGM
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		34-46	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2013-03-21 11:56:05
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024469/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:57

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

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024469/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:57

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

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	5	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	5	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	5	2
	2. Nazwa		5	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	3. Siedziba		5	GDAŃSK
	4. REGON		5	771485591900000
	5. Stan przejściowy		---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr S

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Dane o wniosku: DZ. KW. / EL1O / 00001627 / 13 / 002

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI
	2. Numer rep A			3303/2013
	3. Data sporządzenia			2013-03-14
	Notariusz 4. Imię pierwsze			BEATA
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			OTKAŁA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			WARSZAWA

Położenie dokumentu

Lp.	Położenie dokumentu	Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	9. Numer karty akt	---	---	34-46
	10. Numer księgi			/ /

Nr S.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-03-20 11:30:41	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00001627 / 13 / 002	PRWLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku 5. Numer karty akt		34-46	
6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-03-21 11:56:05
Wpisujący Imię		PAWEŁ
Nazwisko		GOŁYGA
Stanowisko		REF

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024460/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:57

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

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00024469/2, STAN Z DNIA 2014-02-24 10:57

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

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	7 1	---

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	--- ---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			7	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			7	1000000,00
3. Suma słownie			7	JEDEN MILJON
4. Waluta sumy			7	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział			1. ---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1. ---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 7	1
		B: wierzytelność	1. 7	POŻYCZKA, ODSETKI, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE
		C: stosunek prawny	1. 7	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 31.10.2013R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo			1. ---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	7	ELIO / 00024471 / 9
		B: nr hipoteki (roszczenia)	7	1
	2.	A: nr księgi wieczystej	7	ELIO / 00024472 / 6
		B: nr hipoteki (roszczenia)	7	1
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany			1. ---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	7	"MAZURSKIE REAL ESTATE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Siedziba	7	OLSZTYN
	3. REGON	7	51949405500000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

7 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / EL1O / 00004106 / 13 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ
	2. Numer rep A				17106/2013
	3. Data sporządzenia				2013-11-13
	Notariusz	4. Imię pierwsze			MARIA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			DAMBEK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			GDAŃSK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	62, 74-75
		10. Numer księgi			//

Nr

7.

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-11-18 12:36:14	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		ELO / 00006100 / 13 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		---	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-11-26 12:04:13
Wpisujący		PAWEŁ
Imię		GOŁYGA
Nazwisko		REF.
Stanowisko		

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:12

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	Numer księgi	EL1O / 00014292 / 7
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE
	B: siedziba sądu	OSTRÓDA
	C: kod wydziału	EL1O
	D: numer wydziału	V
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi	---	2010-11-23 14:57:58
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2010-11-30 08:00:37
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1992-01-06

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:13

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

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1	OSTRÓDA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1	197
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	1.	1	1
	5. Ulica	1.	1	GRUNWALDZKA
	6. Sposób korzystania		---	---
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej 1.	---	---
		C: numer księgi dawnej 1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów 1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator budynku		---	---
	2. Identyfikator działki	1.	---	---
	3. Położenie	1.	1	1
	4. Dane adresowe 1.	A: nazwa ulicy (alei, placu)	1	GRUNWALDZKA
		B: numer porządkowy budynku	---	---
	5. Liczba kondygnacji		---	---
	6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	
	8. Przeznaczenie budynku		1	BUDYNEK STACJI OBSŁUGI
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi 1.	---	/ /
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek 1.	A: numer księgi wieczystej	---	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
		C: numer działki ewidencyjnej	---	---
	11. Odrębność		1	TAK
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	/ /
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi 1.	---	/ /
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach 1.	A: numer lokalu	---	---
		B: numer księgi wieczystej	---	/ /
	15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
2.	1. Identyfikator budynku		---	---
	2. Identyfikator działki	1.	---	---
	3. Położenie	1.	1	1
	4. Dane adresowe 1.	A: nazwa ulicy (alei, placu)	1	GRUNWALDZKA
		B: numer porządkowy budynku	---	---
	5. Liczba kondygnacji		---	---
	6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	
	8. Przeznaczenie budynku		1	BUDYNEK MAGAZYNOWY
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi 1.	---	/ /
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek 1.	A: numer księgi wieczystej	---	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
		C: numer działki ewidencyjnej	---	---
	11. Odrębność		1	TAK
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	/ /
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi 1.	---	/ /
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach 1.	A: numer lokalu	---	---
		B: numer księgi wieczystej	---	/ /
	15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	1.	---	---
	2. Położenie	1.	1	1
	3. Opis		1	URZĄDZENIA
	4. Odłączenie - numer księgi wieczystej — Numer księgi		---	/ /
	5. Przyłączenie - numer księgi wieczystej — Numer księgi	1.	---	/ /

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1	2,2946 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

1 Dane o wniosku — DZ. KW. / / 00000020 / 92 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---		OPIS I PLAN
	2. Data sporządzenia				---
	3. Nazwa organu				---
	4. Siedziba organu				---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu — 5. Numer karty akt	---	---		4
	6. Numer księgi				/ /

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	1992-01-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		/ 00000020 / 92 /	---
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku — 5. Numer karty akt		---	
6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	1992-01-06 00:00:00	
Wpisujący — Imię			
Nazwisko			
Stanowisko		---	

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:13

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

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Okres użytkowania	---	---
2. Sposób korzystania	2	DZIAŁKA W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU NA 99 LAT, LICZĄC OD DNIA 5.12.1990 R. ZABUDOWANA: BUDYNKIEM STACJI OBSŁUGI, BUDYNKIEM MAGAZYNOWYM I URZĄDZENIAMI

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej"	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	0

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

2 Dane o wniosku — DZ. KW. / / 00000010 / 92 /

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykt.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	PRAWOMOCNA DECYZJA
	2. Numer decyzji			GKG-GN-7224/755/91
	3. Data wydania decyzji			1991-11-22
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA OLSZTYŃSKI
	5. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	3
		7. Numer księgi			/ /

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1992-01-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00000020 / 92 /	
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1992-01-06 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:13

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

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie		3	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		3	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	1
	2. Nazwa		3	SKARB PAŃSTWA
	3. Siedziba		---	---
	4. REGON		---	---
	5. Rola instytucji		---	---

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Podrubryka 2.4.1 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	4, 5, 6	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Podrubryka 2.4.2 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie		4, 5, 6	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		4, 5, 6	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		---	---

Podrubryka 2.4.3 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	4, 5, 6	1
	2. Nazwa		4, 5, 6	"DEMUTH ALFA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA" SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA
	3. Siedziba		4, 5, 6	GDAŃSK
	4. REGON		4, 5, 6	77148591900000
	5. Stan przejściowy		---	---

Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

3 Dane o wniosku

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / / 00000020 / 92 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wpis.	Treść pola

1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	ZAŚWIADCZENIE STWIERDZAJĄCE, ŻE NIERUCHOMOŚĆ NA PODSTAWIE ART. 2 DEKRETU Z DNIA 8 MARCA 1946 R. O MAJĄTKACH OPUSZCZONYCH I PONIEMIECKICH (DZ. U. NR 13 POZ. 67) PRZESZŁA NA WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA
	2. Sygnatura				---
	3. Data wydania				1992-01-07
	4. Wystawca				KIEROWNIK URZĘDU REJONOWEGO W OSTRÓDZIE
			Położenie dokumentu		
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	3
		6. Numer księgi			/ /

4 Dane o wniosku

DZ. KW. / / 00005637 / 08 /

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	UMOWA SPRZEDAŻY SPORZĄDZONA W KANCELARII NOTARIALNEJ ANNY ZAJĄC I JACKA ZAJĄC
	2. Numer rep A				8681/08
	3. Data sporządzenia				2008-07-22
	Notariusz	4. Imię pierwsze			---
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			---
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			OLSZTYN
			Położenie dokumentu		
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	---
		10. Numer księgi			/ /

5 Dane o wniosku

DZ. KW. / / 00002224 / 10 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ODPIS Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
	2. Sygnatura			KRS NR 0000351537
	3. Data wydania			2010-03-22
	4. Wystawca			---
			Położenie dokumentu	
1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	261-263
	6. Numer księgi			/ /

6 Dane o wniosku

DZ. KW. / / 00002224 / 10 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ODPIS Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
	2. Sygnatura			KRS NR 0000335673
	3. Data wydania			2010-04-20
	4. Wystawca			---
			Położenie dokumentu	
1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	264-266
	6. Numer księgi			/ 00020761 /

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1992-01-06 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00000020 / 92 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1992-01-06 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

2.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2008-07-25 09:30:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00005637 / 08 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2008-07-28 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

3.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2010-04-13 14:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00002224 / 10 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2010-04-22 00:00:00
Wpisujący	Imię		
	Nazwisko		
	Stanowisko		---

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:13

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

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.7 - Komentarz

Pole 3.7.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[redacted]

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL1O/00014292/7, STAN Z DNIA 2014-02-24 11:13

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

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	9	10

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	9	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			9	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			9	5250000,00
3. Suma słownie			9	PIĘĆ MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy			9	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności 1.	9	1
		B: wierzytelność 1.	9	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY UBOCZNE
		C: stosunek prawny 1.	9	UMOWA KREDYTU NR U0001682230027 Z DNIA 28.04.2011R
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	9	EL1O / 00020761 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)	9	12
	2.	A: nr księgi wieczystej	9	EL1O / 00024470 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)	9	40
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	9	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	9	WARSZAWA
	3. REGON	9	14138714200000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	14	11

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	14	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			14	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			14	56250000,00
3. Suma słownie			14	PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy			14	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności 1.	14	1
		B: wierzytelność 1.	14	KREDYT, ODSETKI, INNE KOSZTY UBOCZNE
		C: stosunek prawny 1.	14	UMOWA KREDYTOWA NR U0001659946897 Z DNIA 28.04.2011R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	14	EL1O / 00020761 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)	14	13
	2.	A: nr księgi wieczystej	14	EL1O / 00024470 / 2

	B: nr hipoteki (roszczenia)		14	41
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	14	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	14	WARSZAWA
	3. REGON	14	14138714200000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	15	12

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	15	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			15	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			15	8550000,00
3. Suma słownie			15	OSIEM MILIONÓW PIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy			15	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek		---	---
	B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego 1.	A: numer wierzytelności	1.	15	1
	B: wierzytelność	1.	15	KREDYT, ODSETKI, INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE
	C: stosunek prawny	1.	15	UMOWA KREDYTU NR U0002258034897 Z DNIA 22.02.2013R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	16	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ INNĄ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD POZYCJĄ NR 11 NA RZECZ ALIOR BANKU S.A. W WARSZAWIE
		2.	17	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ INNĄ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD POZYCJĄ NR 10 DO KWOTY 5 250 000 ZŁ NA RZECZ ALIOR BANKU S.A. W WARSZAWIE
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona 1.	A: nr księgi wieczystej		15	EL1O / 00020761 / 1
	B: nr hipoteki (roszczenia)		15	14
2.	A: nr księgi wieczystej		15	EL1O / 00024470 / 2
	B: nr hipoteki (roszczenia)		15	42
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	15	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	15	WARSZAWA
	3. REGON	15	14138714200000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	18	13

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	18	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				18	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma				18	6000000,00
3. Suma słownie				18	SZEŚĆ MILIONÓW
4. Waluta sumy				18	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	18	1
		B: wierzytelność	1.	18	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE
		C: stosunek prawny	1.	18	UMOWA KREDYTU NRU0002350765350 Z DNIA 02.07.2013R.
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		18	EL1O / 00020761 / 1
		B: nr hipoteki (roszczenia)		18	15
	2.	A: nr księgi wieczystej		18	EL1O / 00024470 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)		18	43
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	18	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	18	WARSZAWA
	3. REGON	18	141387142000000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	9

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

9 Dane o wniosku — DZ. KW. / EL1O / 00002635 / 11 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2011-04-28
	4. Wystawca			ALIOR BANK S.A. W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu — 5. Numer karty akt	---	---	287
	6. Numer księgi			EL1O / 00020761 / 1

14 Dane o wniosku — DZ. KW. / EL1O / 00002636 / 11 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2011-04-28
	4. Wystawca			ALIOR BANK S.A. W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu — 5. Numer karty akt	---	---	302
	6. Numer księgi			/ /

15 Dane o wniosku — DZ. KW. / EL1O / 00001159 / 13 / 002

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2013-02-22
	4. Wystawca			ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA W W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu — 5. Numer karty akt	---	---	381
	6. Numer księgi			EL1O / 00020761 / 1

16 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00001164 / 13 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	--- OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM REP. "A" NR 2796/2013 2013-02-22 "DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA W GDAŃSKU

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	--- ---	416-417 EL1O / 00020761 / 1

17 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00001162 / 13 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	--- OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM REP. "A" NR 2794/2013 2013-02-22 "DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA W GDAŃSKU

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	--- ---	421-422 EL1O / 00020761 / 1

18 Dane o wniosku

DZ. KW. / EL1O / 00003643 / 13 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	--- OŚWIADCZENIE BANKU --- 2013-07-02 ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	--- ---	314 / /

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

6.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2011-04-28 14:24:05	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00002635 / 11 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2011-05-24 09:31:13
Wpisujący	Imię		KATARZYNA
	Nazwisko		BŁASZKIEWICZ
	Stanowisko		REF

11.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2011-04-28 14:24:05	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00002636 / 11 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2011-05-27 11:02:54
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

12.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2013-02-26 09:04:22	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00001159 / 13 / 002	WHPLA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2013-02-28 10:29:29
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

13.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2013-02-26 09:04:22	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			EL1O / 00001164 / 13 / 001	WPIV
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2013-02-28 11:00:34
Wpisujący	Imię		PAWEŁ
	Nazwisko		GOŁYGA
	Stanowisko		REF

14.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-02-26 09:04:22	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00001162 / 13 / 001	INPN
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		---	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-02-28 13:31:49
Wpisujący		KATARZYNA
Imię		BŁASZKIEWICZ
Nazwisko		REF
Stanowisko		

15.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2013-07-05 09:53:53	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		EL1O / 00003643 / 13 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		---	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2013-07-09 12:03:50
Wpisujący		KATARZYNA
Imię		BŁASZKIEWICZ
Nazwisko		REF
Stanowisko		

[redacted]

ZAŁĄCZNIK NR 2

STAROSTWO POWIATOWE
w OSTRÓDZIE
14-100 OSTRÓDA, ul. Jana III Sobieskiego 5
TEL. 89 642 98 00; FAX 89 642 98 17

GN.6621.3.1082.2013

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna : 281501_1 OSTRÓDA
Obręb : 0010 OSTRÓDA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2013-11-15

Jednostka rejestrowa : G.177

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓLKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA 80-266 GDAŃSK; UL. GRUNWALDZKA 211;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
196/10	104	GRUNWALDZKA	Grunty orne	RIVb	1.9477	2.5618	EL1O/00024471/9
			Pastwiska trwale	PsIV	0.4844		
			Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVb	0.1088		
			Rowy	W	0.0209		

Id działki: 281501_1.0010.196/10
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 542530

Razem powierzchnia działek : 2.5618 ha

Słownie : dwa ha. pięć tysięcy sześćset osiemnaście m. kwadr.

STAROSTWO POWIATOWE W OSTRÓDZIE

Zup. STAROSTY
Maja Legucka
GEODETA WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

Strona: 2

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 LYSZKOWICE
PSZCZONOWY 21
TEL. 0-607 610-631
UPRAWNIENIE Nr 1492

STAROSTWO POWIATOWE
W OSTRÓDZIE
14-100 OSTRÓDA, ul. Jana III Sobieskiego 5
TEL. 89 642 98 00; FAX 89 642 98 17

GN.6621.3.2088.2013

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna : 281501_1 OSTRÓDA
Obręb : 0010 OSTRÓDA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2013-11-15

Jednostka rejestrowa : G.179

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA 80-266 GDAŃSK; UL. GRUNWALDZKA 211;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
196/11	104	GRUNWALDZKA	Grunty orne	RIVa	0.9272	2.3437	EL1O/00024472/6
			Grunty orne	RIVb	1.4165		

Id działki: 281501_1.0010.196/11
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 542530

Razem powierzchnia działek : 2.3437 ha

Słownie : dwa ha. trzy tysiące czterysta trzydzieści siedem m. kwadr.

STAROSTWO POWIATOWE W OSTRÓDZIE

Zup. STAROSTY
Maja Degucka
GEODETA WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

Strona: 3

STAROSTWO POWIATOWE
w OSTRÓDZIE
14-100 OSTRÓDA, ul. Jana III Sobieskiego 5
TEL. 89 642 98 00; FAX 89 642 98 17

GN.6521.3.2058.2013

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna : 281501_1 OSTRÓDA
Obręb : 0010 OSTRÓDA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2013-11-15

Jednostka rejestrowa : G.178

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA 80-266 GDAŃSK; UL. GRUNWALDZKA 211;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
196/8	104	GRUNWALDZKA	Grunty orne	RIVa	0.9915	2.5263	EL1O/00024469/2
			Grunty orne	RIVb	1.4848		
			Pastwiska trwałe	PsIV	0.0500		

Id działki: 281501_1.0010.196/8
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 542530

Razem powierzchnia działek : 2.5263 ha

Słownie : dwa ha. pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy m. kwadr.

STAROSTWO POWIATOWE W OSTRÓDZIE

Zup. STAROSTY
Maja Begucka
GEODETA WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

Strona: 1

STAROSTWO POWIATOWE
W OSTRÓDZIE
14-100 OSTRÓDA, ul. Jana III Sobieskiego 5
TEL. 89 642 98 00; FAX 89 642 98 17

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna : 281501_1 OSTRÓDA
Obręb : 0010 OSTRÓDA

GN.6621.3.10588.2013

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2013-11-15

Jednostka rejestrowa : G.340

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	własność	1/1
2	"DEMUTH ALFA" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OSTRÓDA SPÓLKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA 80-266 GDAŃSK; UL. GRUNWALDZKA 211;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
197/1	104	GRUNWALDZKA	Tereny przemysłowe	Ba	0.0049	0.0049	KW 14292
Id działki: 281501_1.0010.197/1							
Wartość w tyś. zł: ( )		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny : 542530		
197/2	104	GRUNWALDZKA 55	Inne tereny zabudowane	Bi	2.2897	2.2897	KW 14292
Id działki: 281501_1.0010.197/2							
Wartość w tyś. zł: ( )		Rejestr zabytków :			Rejon statystyczny : 542530		

Razem powierzchnia działek : 2.2946 ha

Słownie : dwa ha. dwa tysiące dziewięćset czterdzieści sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2013-11-15

Sporządził : Elwira Jurczak

STAROSTWO POWIATOWE W OSTRÓDZIE

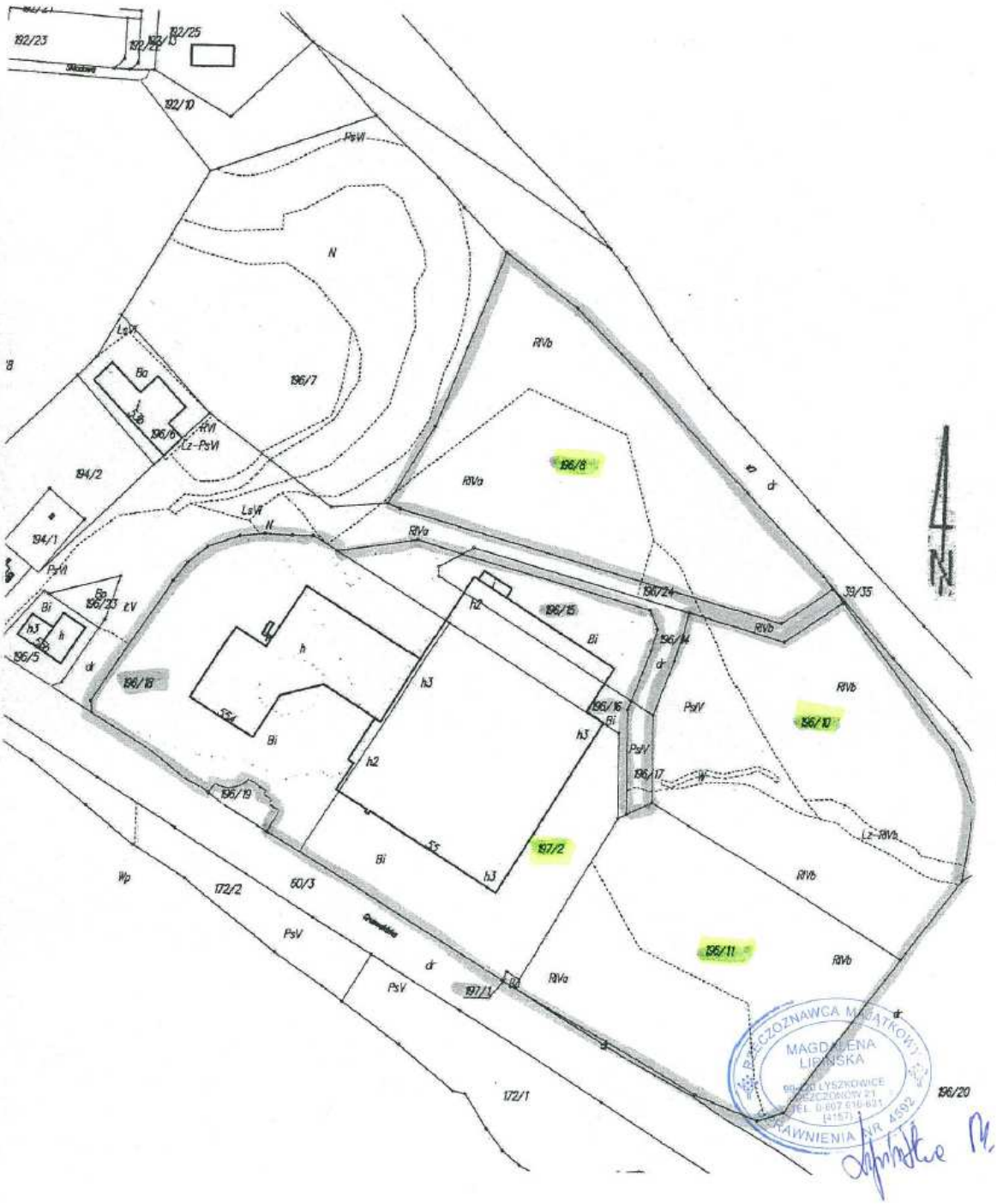
Zup. STAROSTY
M. Małegucka
GEODETA WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I EWIDENCJI GRUNTÓW

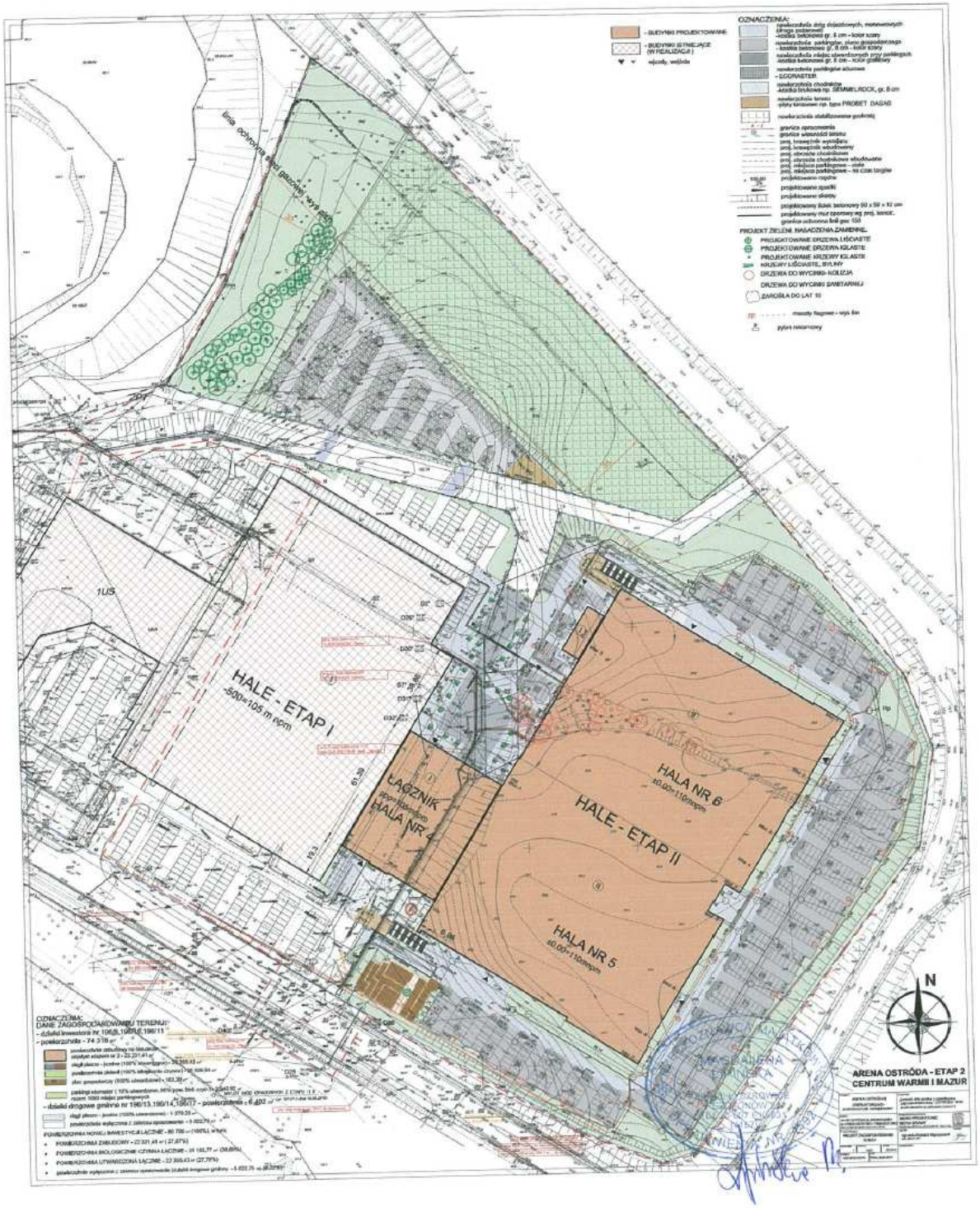
Mapa ewidencyjna w skali 1 : 1000
Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : ostródzki
Jednostka ewidencyjna MIASTO OSTRÓDA
Obręb N2, N3
Arkusz G1, G6 z 1, 3, 2008, 2013

STAROSTWO POWIATOWE
W OSTRÓDZIE
14-100 OSTRÓDA ul. Kard. St. Wyszyńskiego 1
tel. 89 642 98 00 fax 89 642 96 17

ZAŁĄCZNIK NR 3

Zup. STAROSTY
Mirosława Ciechacka
DYREKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI, KARTOGRAFII, NIERUCHOMOŚCI I ROLNICTWA




HALE - ETAP I
-500=105 m npm
HALE - ETAP II
HALA NR 6
HALA NR 5
ŁĄCZNIK
HALA NR 4
1US
N
ARENA OSTRÓDA - ETAP 2
CENTRUM WARMII I MAZUR

STAROSTA OSTRÓDZKI
ul. Jana III Sobieskiego 5
14-100 O S T R Ó D A

ZAŁĄCZNIK NR 4

Ostróda, 2012-09-19

Nasz znak:
BA.6740.258.2012

DECYZJA Nr 338/2012

Na podstawie art. 28, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz.1623 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r Nr 98, poz.1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 13.06.2012 (data wpływu 19.06.2012 r.) zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę ~~/rozbiórkę /wykonanie robót budowlanych~~

INWESTOR
„DEMUTH ALFA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda" S.K.A
ul. Grunwaldzka 211, 80-266 Gdańsk

ARENA OSTRÓDA Centrum Targowo - Konferencyjne Warmii i Mazur – Etap II przy ul. Grunwaldzkiej w Ostródzie,
Adres inwestycji: dz. nr 196/8, 196/10, 196/11, 196/15, 196/16, 196/17, 196/24, 197/1, 197/2, 172/1, 185 obr. 9 i 10 m. Ostródy. Kat. obiektu XVII

Projekt opracował: mgr inż. arch. Krzysztof Kiepuszewski - upr. bud. w specjalności architektonicznej nr AN/8346/16/83, wpis na listę POIA pod nr ewid. PO-0214.

Projekt sprawdził: mgr inż. arch. Zdzisław Wawrzczak - upr. bud. w specjalności architektonicznej nr A/PB/8300/231/83, wpis na listę POIA pod nr ewid. PO-0543

- z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych
   - zgodnie z planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
   - podczas robót budowlanych przestrzegać warunków i wymogów zawartych Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Miasta Ostródy z dnia 25 czerwca 2012 r. znak GA.6220.7.2011
   - podczas robót budowlanych przestrzegać uwag i zaleceń zawartych w opinii ZUDP nr GK.6630.116.2012.1 z dnia 06.06.2012

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~

3. Termin rozbiórki:
   1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania
      - zgodnie z harmonogramem robót
   2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych~~
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
   - inwestor jest obowiązany ustanowić kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego (§2 ust. 1 pkt 1) a również zawiadomić o ich zmianie
   - obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie a po ich wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obejmującej położenie ich na gruncie
   - roboty budowlane realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, który jest integralną częścią niniejszej decyzji i stanowi załącznik Nr 1÷10
5. Inwestor jest zobowiązany:
   ~~1) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.~~
   2) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
6. Kierownik budowy (~~robót~~) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie ~~lub rozbiórce~~ w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust.2 ustawy – Prawo budowlane obejmuje nieruchomości:

1) dz. nr 196/8, 196/10, 196/11, 196/15, 196/16, 196/17, 196/24, 197/1, 197/2, 172/1, 185 obr. 9 i 10 m. Ostródy

UZASADNIENIE

Inwestor w dniu 19.06.2012 r. wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę, dołączając projekt budowlany oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Po dokonaniu sprawdzenia kompletności wniosku, na podstawie art. 64§2 i 261§1 kpa pismem z dnia 17.07.2012 oraz pismem z dnia

23.07.2012 r. wezwano inwestora do usunięcia braków w złożonym wniosku w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania. Wnioskodawca uzupełnił stwierdzone nieprawidłowości w terminie. Zgodnie z art. 66 § 1 kpa inwestora zawiadomiono pismem z dnia 20.07.2012r. o potrzebie wniesienia odrębnego wniosku o pozwolenie na budowę w zakresie skrzyżowania projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z drogą krajową nr 16 w Ostródzie.

Po dokonaniu sprawdzenia zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, na podstawie art. 35 ust. 3 postanowieniem z dnia 05.09.2012 r. nałożono obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia do dnia 05.10.2012 r. Wnioskodawca uzupełnił stwierdzone nieprawidłowości w terminie (dnia 18.09.2012r.). Zamierzenie budowlane pn. ARENA OSTRÓDA Centrum targowo - konferencyjne Warmii i Mazur – Etap II przy ul. Grunwaldzkiej w Ostródzie jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze, ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z przepisami techniczno-budowlanymi. Warunki określone w decyzji Burmistrza Miasta Ostródy z dnia 25.06.2012 r. znak: GA.6220.7.2011 o środowiskowych uwarunkowaniach, wpłyną istotnie na zminimalizowanie potencjalnego oddziaływania inwestycji na środowisko w trakcie realizacji i eksploatacji. Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymujące się zaświadczeniem wydanym przez właściwą izbę samorządu zawodowego. Projektant sporządził, wymaganą przepisem art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projekt zawiera oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego, podpisane przez projektanta i sprawdzającego. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane, mając na względzie powyższe orzeczono, jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia

Decyzję otrzymują:

1. Inwestor:
   „DEMUTH ALFA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda" S.K.A
2. Gmina Miejska Ostróda
3. ZMiUW w Olsztynie
4. „PRO-ECO" Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
2. GDDKiA
3. a/a

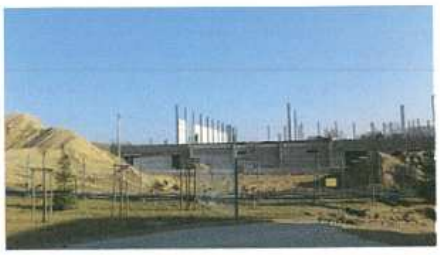
z up. STAROSTY
Edward Andrzej Rosiński
Naczelnik Wydziału Budownictwa i Architektury

Uiszczono opłatę skarbową 539.00 zł
- na podstawie Załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 r. Nr 225 poz.1635)

P o u c z e n i e:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie
   1) oświadczenia kierownika budowy, (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane
   2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art., 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane
   3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane
2. Inwestor może przystąpić, do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. ~~W przypadku, gdy pozwolenie na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji~~
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Dokumentacja fotograficzna **ZAŁĄCZNIK NR 5**



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-631
(4167)
UPRAWNIENIA NR 4592

WIZUALIZACJA – II ETAP INWESTYCJI **ZAŁĄCZNIK NR 6**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
69-420 ŁĘSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Caffe "S"

ZAŁĄCZNIK NR 7

Ostroda, dnia 16 czerwca 2011r

GP.672-118/2011

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDY W OBRĘBIE DZIELNICY ZAJEZIERZE

Zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 30 czerwca 1999r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr X/75/99 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 45, poz.862 z 20 lipca 1999r.) z późn. zmianami

działki położone w obrębie 10 miasta Ostródy przy ul. Grunwaldzkiej przeznaczona jest na cele:

- **nr 196/11- US9- „Usługowe", E7- „Komunikacji kołowej- droga krajowa E7"**- uchwała Nr X/75/99;
- **nr 196/8- 2US- „Zabudowy usługowej", 2PT- „Pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia"**- uchwała Nr LV/314/2010, **E7- „Komunikacji kołowej- droga krajowa E7"**- uchwała Nr X/75/99;
- **nr 196/10- US9- „Usługowe", E7- „Komunikacji kołowej- droga krajowa E7"**- uchwała Nr X/75/99; Uchwała Nr LIII/384/2006;

Opłata skarbowa w kwocie 150zł uiszczona
w kasie Urzędu Miejskiego w Ostródzie
w dniu ... Nr kwitu:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
89-420 LYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0 607 610 631
UPRAWNIENIA NR 4592

BURMISTRZ
MIASTA OSTRÓDA

GA.WW/276/10

Ostróda, dnia 21 września 2010r.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓDY W OBRĘBIE DZIELNICY ZAJEZIERZE

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze uchwalonej dnia 23 czerwca 2010r. Uchwałą Rady Miejskiej w Ostródzie Nr LV/314/2010 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 108, poz.1584 z dnia 20 lipca 2010r.)

działki nr 196/15, 196/16, 196/18, 197 położone w obrębie 10 miasta Ostródy przy ul. Grunwaldzkiej przeznaczone są na cele:
1US- „Zabudowy usługowej".

Zastępca Burmistrza Miasta Ostródy
OLGIERD DĄBROWSKI
Wykonujący zadania i kompetencje burmistrza
na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o samorządzie g...

Opłata skarbowa w kwocie 20 zł uiszczona
w kasie Urzędu Miejskiego w Ostródzie
w dniu 21.09.2010 Nr kwitu 130439

Uchwała Nr LV/314/2010

Rady Miejskiej w Ostródzie

z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) Rada Miejska w Ostródzie, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy, uchwalonego uchwałą Nr XI/88/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 września 1999 r. uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obrębie dzielnicy Zajezierze zwany dalej „planem".

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XLVII/270/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obszarze dzielnicy Zajezierze.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

a) granic planu,

b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej, PU - produkcyjno-usługowej, US - zabudowy usługowej, ZI - zieleni izolacyjnej, EG - urządzeń gazowniczych, PT - pasa technologicznego gazociągu wysokiego ciśnienia, KD - drogi publicznej, KZ – komunikacji zbiorowej – pętli autobusowej.

4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1 MU	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
1 PU	zabudowa produkcyjno-usługowa
1 US, 2 US	zabudowa usługowa
1 ZI	zieleń izolacyjna
1 EG	urządzenia gazownicze
1 PT, 2 PT	pas technologiczny gazociągu wysokiego ciśnienia
1 KD	droga publiczna
1 KZ	komunikacja zbiorowa – pętla autobusowa

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez zasady kształtowania zabudowy, w tym ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. W granicach planu tereny oznaczone symbolami: 1 KD, 1 KZ, 1 EG, 1 PT i 2 PT stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego, o której mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zastępca Burmistrza Miasta Ostródy

OLGIERD DĄBROWSKI

Zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolem 1 MU są terenami zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

§ 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1 MU	1. Zabudowę należy kształtować jako budynki do wysokości trzech kondygnacji 2. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60% 3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 10% 4. Miejsca parkingowe należy lokalizować na przedmiotowych nieruchomościach.
1 US, 2 US, 1 PU	1. Dla zabudowy istniejącej ustala się możliwość: remontu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy w rozumieniu właściwych przepisów prawa budowlanego 2. Zabudowę należy kształtować jako budynki do wysokości czterech kondygnacji. 3. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 65% 4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 15% 5. Miejsca parkingowe należy lokalizować na przedmiotowych nieruchomościach.
1 EG	Dla zabudowy istniejącej ustala się możliwość: remontu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy w rozumieniu właściwych przepisów prawa budowlanego

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

3. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i uzbrojenia terenu w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia ujętej w granicach planu ustalenie warunków technicznych do projektowania następuje na podstawie przepisów:

a) Rozporządzenia MPiH z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139 z 1995 r., poz. 686) – dotyczy sieci gazowych, dla których pozwolenie na budowę wydano po dniu 20.12.1995 r. a przed dniem 12.12.2001 r.;

b) Rozporządzenia Ministra Przemysłu z dnia 24.06.1989 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 45 poz. 243) – dotyczy sieci gazowych, dla których pozwolenie na budowę wydano po dniu 08.08.1989 r. a przed dniem 21.12.1995 r.

4. Po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia zachować pas eksploatacji o szerokości 5 m. Pas ten może być uprawiany rolniczo lub obsiany trawą. Rzędne terenu tego pasa nie mogą być zmniejszane, nie wolno nasadzać w tym pasie drzew i krzewów oraz projektować: ogrodzeń, dróg i chodników (dopuszcza się skrzyżowania). Ze względów bezpieczeństwa należy zapewnić do sieci gazowej nieograniczony dostęp dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowej.

5. W granicach planu w odniesieniu do sieci gazowych średniego ciśnienia ustala się:

a) zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie następuje na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej,
b) rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic i pasach zieleni dla projektowanych sieci gazowych,
c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów. W szczególności – wynikające z właściwych przepisów - nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizować z uwzględnieniem odległości podstawowych od istniejących gazociągów.

6. W granicach planu ustala się możliwość przebudowy sieci gazowej wysokiego i średniego ciśnienia z kolidującymi obiektami na warunkach podanych przez operatora sieci.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości na działki budowlane.

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1 KD	droga publiczna	zgodnie z rysunkiem planu
1 KZ	komunikacja zbiorowa – pętla autobusowa	

Zastępca Burmistrza Miasta Ostródy
OLGIERD DĄBROWSKI
Wykonujący zadania i obowiązki zastępcy Burmistrza

Zgodność z oryginałem potwierdza

2. W granicach planu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej w minimalnej odległości 25 m licząc od krawędzi drogi krajowej.

b) budynki mieszkalne i użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie (w zależności od przeznaczenia budynku) dopuszczalnego przepisami ochrony środowiska poziomu hałasu i wibracji. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi i nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

3. Dla terenów w granicach planu zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa.

4. Oś projektowanej drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem 1 KD należy prowadzić pod minimalnym kątem 60° do osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

5. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach operatora sieci gazowych na podstawie właściwych przepisów.

6. W granicach planu:

a) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w ciepło każdej z działek budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła lub przez przyłączenie do sieci gazowej, o której mowa w punkcie 5,

c) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub na teren nieutwardzony (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).

7. Odprowadzenie ścieków z terenu w granicach planu następuje przez przyłączenie sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowanej w w/w terenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków.

8. Zasady przyłączeń do sieci, o których mowa w punktach: 5 i 6 a) powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie przepisów odrębnych.

9. W granicach planu, w terenie oznaczonym w rysunku planu symbolami: 1KD, 1KZ, 1 EG, 1 PT i 2 PT ustala się inwestycje: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jako inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 9. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1 MU	15
1 PU	15
1 US, 2 US	15
1 EG	1
1 PT, 2 PT	1
1 ZI	1
1 KD	1
1 KZ	1

§ 10. 1. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostródy w obszarze dzielnicy Zajezierze (uchwała Nr X/75/99 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30.06.1999 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 45 z dnia 20.07.1999 r., poz.862 z późniejszymi zmianami).

2. Zamiast w/w ustaleń i rysunku planu w granicach planu obowiązuje treść niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostródy.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Zastępca Burmistrza Miasta Ostródy
OLGIERD DĄBROWSKI
Wykonujący zadania i kompetencje Burmistrza

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Czesław Najmowicz

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LV/314/2010
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 23 czerwca 2010 r

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz U z 2003 r Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) Rada Miejska w Ostródzie postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2 W związku z treścią § 8 pkt 9 uchwały w granicach planu ustala się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

a) budowę sieci wodociągowej, jako jedno zadanie inwestycyjne, finansowane (stosownie do możliwości budżetu gminy) w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego, o którym mowa w przepisach o finansach publicznych,

b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, jako jedno zadanie inwestycyjne, finansowane (stosownie do możliwości budżetu gminy) w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego, o którym mowa w przepisach o finansach publicznych,

c) budowę sieci kanalizacji deszczowej, jako jedno zadanie inwestycyjne, finansowane (stosownie do możliwości budżetu gminy) w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego, o którym mowa w przepisach o finansach publicznych.

3. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Czesław Najmowicz

Zastępca Burmistrza Miasta Ostródy
OLGIERD DĄBROWSKI
Wykonujący zadania kierownika referatu [illegible]
[illegible] ustawy o samorządzie [illegible]

Zgodność z oryginałem [illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 8

Zestawienie stawek za powierzchnię wystawiennniczą DAO

L.P	Nazwa targów	Ilość dni	Opłata za 1 m powierzchni	Stawka zł/1m/dzień
1	*ARBOS Poland*	3	**200 PLN (z zabudową)**	66 PLN
2	*LINGERIE Poland t.bielizny*	2	**150 PLN (bez zabudowy)**	75 PLN
3	*MTM*	3	**230/250 PLN (zależy od daty podpisania umowy**	76/83PLN
4	*ATP*	2	**200/230 PLN (zależy od daty podpisania umowy)**	66/76 PLN
5	*Inside*	3	**230/250 PLN (zależy od daty podpisania umowy**	76/83PLN
6	*AMIA*	3	**230/250 PLN (zależy od daty podpisania umowy**	76/83PLN
7	*Public World*	3	**250 PLN(z zabud. + 75zł)**	83 PLN
8	*Bajka*	3	**100 PLN**	33PLN
9	*Extreme Show*	2	**60PLN (w hali) / 30PLN (na zewnątrz)**	30PLN/15PLN
10	*Targi rolne*	3	150 (w hali)/50 (na zewnątrz)	50PLN/16,60PLN
Średnia:		**3**	**180 PLN / 179PLN**	**63zł 10gr/61zł**

~ 60 zł

W przypadku hali średnio należy przyjąć, że zarabia 6000 m (kw.)

Kolor czerwony – możliwe specjalne ceny dla określonych firm;

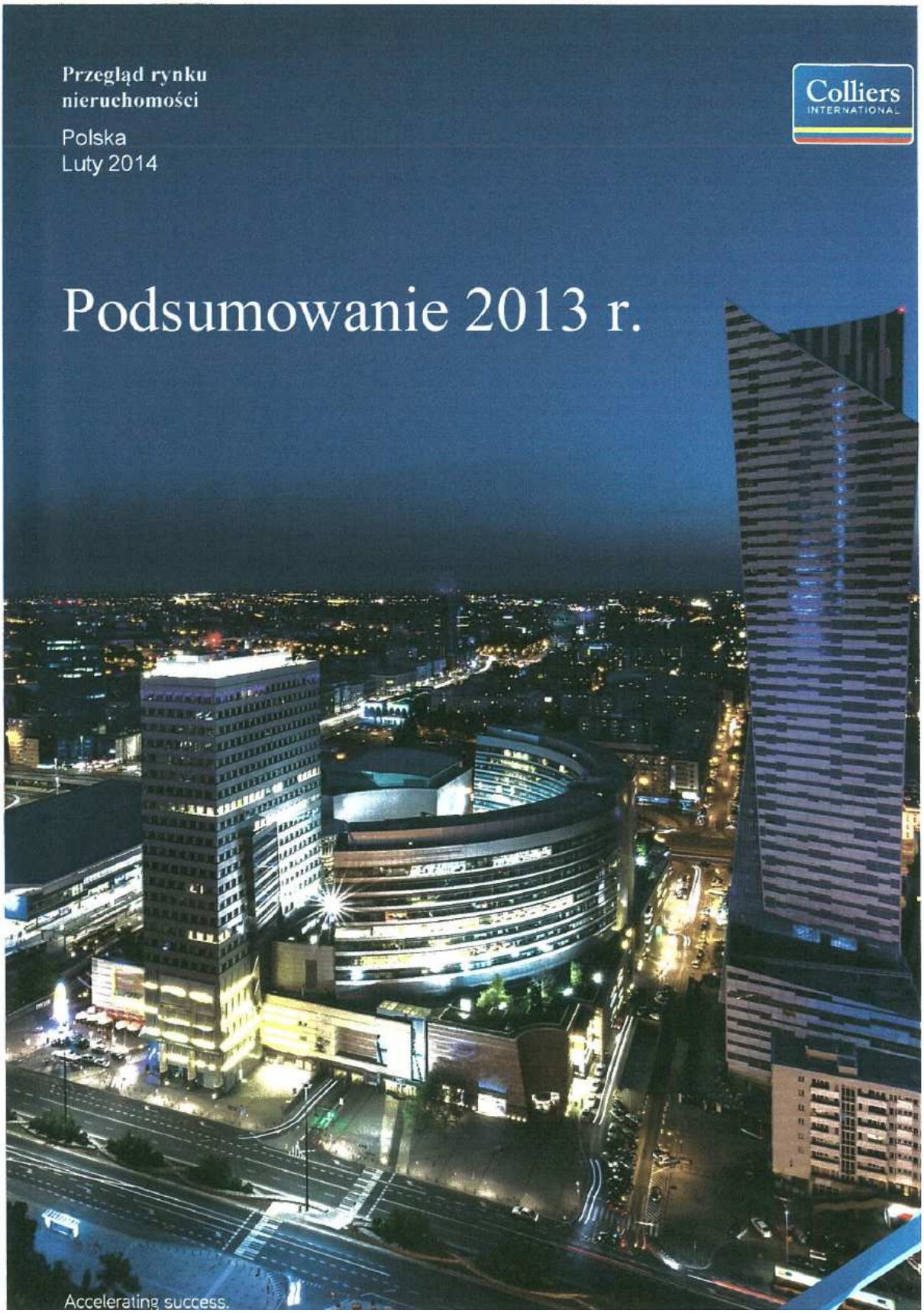
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 89-420 LYSZKOWICE PSZCZONÓW 21 TEL: 0-607 610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Przegląd rynku nieruchomości

Polska
Luty 2014

Colliers INTERNATIONAL

Podsumowanie 2013 r.



Accelerating success.

Spis treści

Zarys ogólny 2013 3

Prognoza 2014 3

Gospodarka 4

Rynek hotelowy 5

Rynek inwestycyjny 7

Rynek gruntów inwestycyjnych 9

Rynek biurowy 10

Rynek magazynowy 13

Rynek handlowy 16

Monika Rajska – Woli□ska
Managing Partner | Polska
monika.rajska@colliers.com

"2013 r. przyniósł rekordowy wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym – ponad 3 mld EUR. Miniony rok charakteryzował się dużą aktywnością najemców biurowych – wynajęto ponad 970 tys. m^2 powierzchni. Był to również czas otwarć dużych projektów handlowych, m.in. Galerii Katowickiej, Poznań City Center oraz gdyńskiego Centrum Riviera. Dla rynku magazynowego był to okres wydłużających się procesów decyzyjnych zarówno najemców, jak i deweloperów. Jedną z najbardziej spektakularnych transakcji na tym rynku było wynajęcie przez firmę Castorama 50 tys. m^2 w obiekcie typu BTS firmy Panattoni, w której uczestniczyła firma Colliers International."

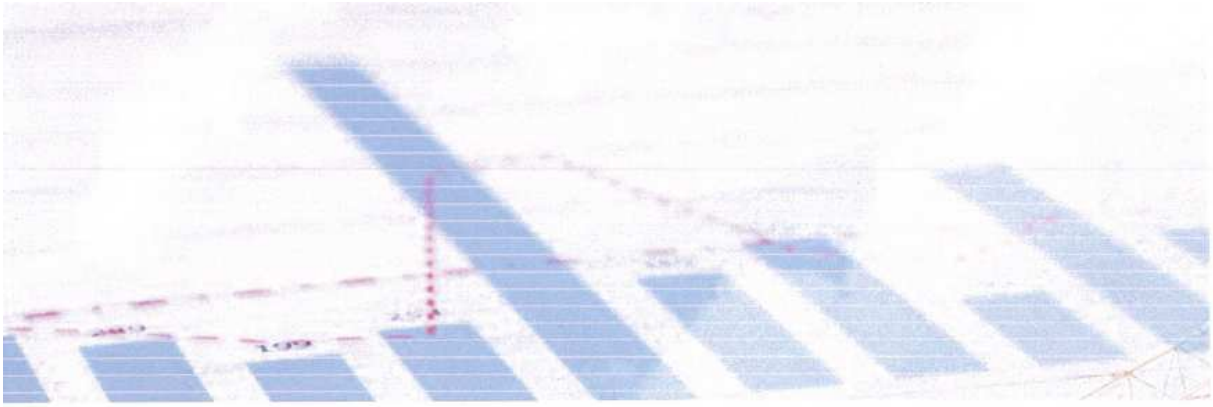
- Monika Rajska – Wolińska

Zarys ogólny 2013

- Gospodarka – ekonomiści oceniają, że cały 2013 r., przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej.
- Rynek hotelowy – 2013 r. okazał się być pozytywnym czasem dla operatorów hotelowych w Polsce, na co duży wpływ miał wzrost gospodarczy oraz rozwój sektora BPO.
- Rynek inwestycyjny – łączny wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, stanowiąc 22% wzrost w porównaniu do 2012 r.
- Rynek gruntów inwestycyjnych – w 2013 r. ceny gruntów na większości rynków ustabilizowały się.
- Rynek biurowy – całkowite zasoby biurowe na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wzrosły do 6,3 mln m^2.
- Rynek magazynowy – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce ukształtowała się na poziomie 7,76 mln m^2.
- Rynek handlowy – całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęły na koniec 2013 r. poziom 9,84 mln m^2.

Prognozy 2014

- Gospodarka – specjaliści przewidują, że w 2014 r. tempo wzrostu gospodarczego wyniesie 3,1%.
- Rynek hotelowy – w 2014 r. zaobserwujemy znaczną ofertę prywatnych, samodzielnie operowanych obiektów hotelowych wystawionych na sprzedaż.
- Rynek inwestycyjny – spodziewany średni wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym w najbliższych latach będzie oscylował w przedziale 2,5-3,0 mld EUR.
- Rynek gruntów inwestycyjnych – prognozuje się, że w 2014 r. odnotujemy relatywnie wysoką dynamikę zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych głównie w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście.
- Rynek biurowy – nowa podaż planowana do ukończenia w bieżącym roku jest szacowana na około 600 tys. m^2.
- Rynek magazynowy – obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m^2, z czego 91% zostało już wynajęte.
- Rynek handlowy – w budowie znajduje się ok. 690 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego blisko 130 tys. m^2 to rozbudowy istniejących projektów.



Gospodarka

Zarys ogólny 2013

- Chociaż nie zostały jeszcze opublikowane ostateczne roczne wyniki polskiej gospodarki, ekonomiści oceniają, że cały 2013 r., przyniósł dalszą poprawę sytuacji ekonomicznej.

- Według szacunków analityków głównych instytucji bankowych, produkt krajowy brutto wzrósł w IV kwartale o co najmniej 2,5% rok do roku. Roczna stopa wzrostu w 2013 r. wyniosła 1,6%.

- Ostatnie miesiące 2013 r. nie przyniosły zmian w decyzjach Rady Polityki Pieniężnej. Obecna, utrzymywana od lipca 2013 r., stopa referencyjna to 2,5%.

  Inflacja w 2013 r. wyniosła 0,9%, czyli o 2,8 p.p. mniej niż roczne tempo wzrostu cen na koniec 2012 r. Po raz kolejny odnotowano wynik niższy od prognoz, jednak nadal spodziewany jest stopniowy wzrost inflacji.

- Według wstępnych danych MPiPS, stopa bezrobocia w grudniu 2013 r. wzrosła o 0,2 punktu procentowego w porównaniu z listopadem 2013 r. i wyniosła 13,4%. Taką samą wartość wskaźnika odnotowano na koniec 2012 r.

Prognozy 2014

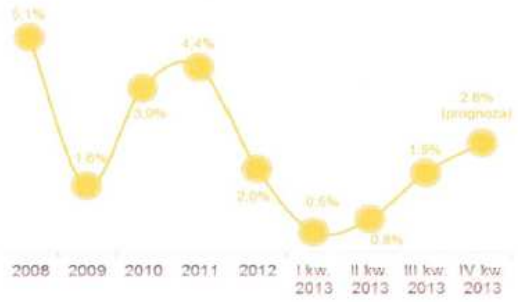
- Specjaliści BZ WBK przewidują, że w 2014 r. tempo wzrostu gospodarczego wyniesie 3,1%.

- Zgodnie ze styczniowym komunikatem Rady Polityki Pieniężnej, stopy procentowe pozostaną na niezmienionym poziomie co najmniej do końca pierwszej połowy 2014 r.

- Ministerstwo Gospodarki prognozuje, że stopa bezrobocia w grudniu 2014 r. wyniesie 13,8%.

- Analitycy, którzy wzięli udział w badaniu prowadzonym przez NBP w grudniu 2013 r. prognozują wzrost inflacji do 1,7% w 2014 r. oraz 2,4% w roku kolejnym.

Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

Stopa bezrobocia oraz inflacja (%)

Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, MPiPS

Rynek hotelowy

Zarys ogólny 2013

> Rok 2013 okazał się być pozytywnym czasem dla operatorów hotelowych w Polsce. Duży wpływ na taki stan rzeczy miała kontynuacja wzrostu gospodarczego Polski oraz rozwój sektora BPO w miastach takich jak Łódź, Kraków czy Szczecin.

> Utrzymujący się pozytywny efekt „halo" i promocja kraju, jaką przyniosła organizacja mistrzostw UEFA Euro 2012 także przyczyniły się do osiągniecia dobrych wyników przez operatorów hotelowych w 2013 r. Warszawskie lotnisko im. Fryderyka Chopina przekroczyło historyczną liczbę 10 mln obsłużonych pasażerów.

> Warszawskie hotele w segmencie 5 gwiazdek odnotowały dobre wyniki, z ADR na poziomie około 98 EUR, które co prawda było niższe niż w 2012 r. (-16%), jednak poprawie uległ wskaźnik średniego obłożenia, który wyniósł około 78,5%.

> Spadek wartości wskaźnika ADR jest rezultatem kombinacji naturalnej korekty rynku po UEFA EURO 2012 oraz mniejszego popytu na noclegi, generowanego przez sektor MICE w pierwszej połowie roku.

Przegląd głównych miast

> Warszawa – sektor hotelowy w Warszawie cieszył się bardzo dobrym rokiem. Duży popyt na pokojonoce generowany był przez segment biznesowy i segment małych konferencji, ze szczególnym nasileniem w drugiej połowie roku, co związane było z odbywającą się w mieście Konferencją Narodów Zjednoczonych ds. Zapobiegania Zmianom Klimatu (COP 19). Warszawskie hotele w segmencie 5 gwiazdek odnotowały dobre wyniki, z ADR na poziomie około 98 EUR, które w stosunku do 2012 r. było niższe (-16%), jednak wskaźniki średniego obłożenia uległy poprawie i wyniosły 78,5%. Również segment 4-gwiazdkowy cieszył się dobrym rokiem. Średnie obłożenie w 2013 r. w tym segmencie osiągnęło poziom około 73,3%, przy ADR wynoszącym około 81,5 EUR. W październiku tego roku pierwszych gości przyjął dysponujący 116 pokojami hotel Hampton by Hilton, natomiast w sierpniu 2013 r. zakończyła się budowa wielofunkcyjnej inwestycji SwedeCenter, w której skład wchodzi oferujący 206 pokoi hotel Sound Garden. W 2014 r. hotele w stolicy powinny nadal odnotowywać dobre wyniki. Poszczególne obiekty mogą doświadczyć nieznacznego spadku ADR oraz RevPAR, jednak wskaźniki obłożenia powinny pozostać na niezmienionym poziomie.

> Kraków – zarówno hotele markowe, jak i obiekty niezależne działające w Krakowie cieszyły się bardzo dobrym rokiem. Duży popyt ze strony segmentu wypoczynkowego oraz generowanego przez dynamiczny rozwój sektora BPO sprawiają, że Kraków staje się jedną z najczęściej odwiedzanych całorocznych destynacji w Polsce. Poziom średniego obłożenia w segmencie hoteli 4-gwiazdkowych osiągnął około 73%, przy ADR na poziomie 71,5 EUR. Segment 5-gwiazdkowy również miał dobre wyniki z obłożeniem na poziomie 74% i ADR wynoszącym około 94 EUR. Jedynym nowym hotelem otwartym w 2013 r. był PURO, oferujący 138 pokoi. Do inwestycji w budowie należą Hilton Garden Inn na lotnisku w Balicach oraz DoubleTree by Hilton i Hampton by Hilton. Ponadto, budowane są obecnie Centrum Kongresowe ICE oraz Kraków EXPO, które oddane zostaną do użytkowania w połowie 2014 r. Szacuje się, że w 2014 r. Kraków odnotuje wzrost poziomu obłożenia oraz wskaźnika RevPAR. Miasto wciąż zajmuje pierwszą pozycję na liście najchętniej odwiedzanych destynacji wypoczynkowych w Polsce.

> Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot) – również dla Trójmiasta rok 2013 okazał się bardzo dobry. Sezon letni przedłużył się dzięki niezwykle korzystnej pogodzie, co sprawiło, że 2013 r. też był jednym z najlepszych pod względem sprzedaży pokoi w większości markowych hoteli w Trójmieście. Gdańsk zakończył rok ze średnim

obłożeniem na poziomie 66% we wszystkich kategoriach i średnią stawką ADR wynoszącą 65 EUR. Markowe obiekty 5-gwiazdkowe osiągnęły 69% średniego obłożenia, przy ADR wynoszącym 87 EUR. Od listopada 2013 r. na rynku obecny jest nowy gracz, dysponujący 116 pokojami hotel Hampton by Hilton zlokalizowany przy lotnisku w Gdańsku. Szacujemy, że 5-gwiazdkowy segment hotelowy w Sopocie działał na poziomie 64% średniego obłożenia oraz średniej stawce za pokój w wysokości 97 EUR. Jedynym obiektem budowanym obecnie na terenie Trójmiasta jest hotel PURO, który po otwarciu w ostatnim kwartale 2014 r. zaoferuje 108 nowych pokoi.

> Poznań – w porównaniu do 2012 r. hotele w Poznaniu doświadczyły umiarkowanej poprawy wyników. Była ona związana głównie z rozwojem sektora BPO w mieście oraz generowanymi przez ten sektor noclegami korporacyjnymi. W 2013 r. część hoteli w Poznaniu poprawiła wyniki. Liderami na rynku są Sheraton, IBB Andersia, City Park, IBIS i Campanille. Średnie obłożenie dla wszystkich kategorii wyniosło około 55% przy średnim ADR na poziomie 67 EUR. Najlepiej prosperujący hotel zakończył rok ze średnim obłożeniem wynoszącym 66% i ADR 91 EUR. Wyzwaniem dla Poznania jest podtrzymanie i promowanie swoich konkurencyjnych zalet jako destynacji MICE. Poznań powinien dołożyć wszelkich starań, aby repozycjonować swoją obecność w tym lukratywnym segmencie. Jedyny obiekt realizowany w Poznaniu to hotel marki PURO, którego otwarcie planowane jest w połowie 2014 r. Hotel doda do rynku 168 nowych pokoi.

> Szczecin – w porównaniu do 2012 r. hotele w Szczecinie osiągnęły dobre wyniki. Średnie obłożenie wyniosło 64%, a średnia stawka za pokój 57 EUR. Hotel Radisson Blu pozostaje rynkowym liderem i choć z powodów finansowych nie udało mu się dokończyć renowacji pokoi, cieszył się on najlepszym od momentu otwarcia w 1992 r. poziomem obłożenia. Dla hoteli działających w mieście korzystne było również zakończenie działalności hotelu Neptun i Arkona oraz brak nowych otwarć. W planach nie ma większych inwestycji i nowych projektów, które mogłyby znacząco wpłynąć na rynek hotelowy w Szczecinie.

> Łódź – tak jak w roku poprzednim, w 2013 r. Łódź była miejscem organizacji głównie mniejszych regionalnych i lokalnych konferencji, które nie generowały dużej liczby noclegów. Podobnie jak w 2012 r. jednym z najlepiej prosperujących hoteli na rynku był mieszczący się w centrum handlowym Manufaktura Hotel Andel's. Hotel będący liderem rynku zdołał osiągnąć 57% średniego obłożenia oraz 75 EUR ADR. Przewidujemy, że negatywny wpływ na działalność hotelu Andel's w 2014 r. może mieć otwarty w marcu hotel DoubleTree by Hilton. Średnia dla wszystkich kategorii hoteli w mieście w 2013 r. wyniosła 51% obłożenia i 62 EUR ADR. W marcu 2013 r. działalność rozpoczął oferujący 197 pokoi, 4-gwiazdkowy hotel DoubleTree by Hilton. W maju dodatkowych 161 pokoi przyniosło otwarcie hotelu Novotel.

> Wrocław –odnotowano znaczącą poprawę wyników, co było związane głównie z promocją i efektem "halo" po mistrzostwach UEFA Euro 2012. Wzrost popytu na noclegi gości korporacyjnych wynika z wejścia na rynek nowych podmiotów z sektora BPO. Hotele markowe osiągnęły 66% poziomu obłożenia oraz ADR w wysokości 63 EUR. Obiekty 5-gwiazdkowe (Radisson Blu, Sofitel, Granary, Monopol i Platinium Palace) zdołały osiągnąć średnią stawkę za pokój w wysokości 88 EUR, przy średnim obłożeniu na poziomie 66%. Jak wspominaliśmy w zeszłym roku, Wrocław wygrał konkurs na Europejską Stolicę Kultury 2016. To nie tylko wielkie osiągnięcie miasta, ale również olbrzymia szansa wykreowania Wrocławia na topową destynację kulturalną w Unii Europejskiej. Po kłopotach związanych z finansowaniem wznowiono budowę 191 pokojowego hotelu marki DoubleTree by Hilton. Ukończenie obiektu planowane jest na pierwszy kwartał 2015 r. Prognozujemy, że dla rynku hotelowego we Wrocławiu 2014 r. będzie zbliżony do roku 2013.

> Katowice – katowickie hotele zakończyły rok z wynikiem 50,7% średniego obłożenia i ADR w wysokości ok. 59 EUR. Rynkowym liderem jest hotel Angelo.

Prognozy 2014

> W 2014 r. zaobserwujemy znaczną ofertę prywatnych, samodzielnie operowanych obiektów hotelowych wystawionych na sprzedaż. Przewidujemy również, że niektóre hotele markowe zmienią właściciela, podobnie jak to miało miejsce w 2013 r.

> Pozytywnym aspektem w 2014 r. będzie pewien spadek cen budowy hoteli w Polsce, co związane jest z sytuacją sektora budowlanego.

> Podtrzymujemy nasze zeszłoroczne rekomendacje, wskazujące na optymistyczną przyszłość dla hoteli 1-, 2- i 3-gwiazdkowych w większości regionów i miast Polski.

> Do marek ekonomicznych, które wejdą do Polski lub będą kontynuować swój rozwój należą B&B, Best Western, Hampton by Hilton, Ibis Styles i Moxy (nowa marka sieci Marriott).

Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne	
Wolumen transakcji	3,3 mld EUR
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości	
Biura	ok. 6,00 - 6,25%
Obiekty handlowe	ok. 6,00%
Magazyny	do 7,50%

Zarys ogólny 2013

> Łączny wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, stanowiąc wzrost o 22% w porównaniu do 2012 r. oraz przekraczając poziom z 2007 r.

> Polska ponownie utrzymała pozycję regionalnego lidera pod względem łącznego wolumenu transakcji oraz płynności rynku.

> Kilka dużych transakcji dotyczących zarówno portfeli, jak i pojedynczych nieruchomości podkreśla rosnącą dojrzałość rynku.

Stopy zwrotu

> Spodziewamy się, że inwestorzy będą nadal oferować wyższe ceny w zamian za większą długość przepływów pieniężnych generowanych przez nabywane nieruchomości.

> Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu oscylują w granicach 6,00% - 6,25%, natomiast na Mokotowie (drugiej pod względem wielkości dzielnicy biurowej w mieście) pomiędzy 7,50% - 7,75%.

> Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości handlowych wynoszą od ok. 6% w Warszawie i największych miastach regionalnych do 8,5% za mniejsze, nowoczesne centra handlowe w mniejszych miastach regionalnych.

> Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości logistycznych (tylko w wybranych lokalizacjach) wynoszą poniżej 7,5%, dla których cena jest determinowana przez przepływy pieniężne generowane przez wieloletnie umowy najmu. W przypadku nieruchomości, które charakteryzują się krótszym czasem trwania umów najmu, stopy zwrotu są ok. 50-75 punktów bazowych wyższe.

Wolumen

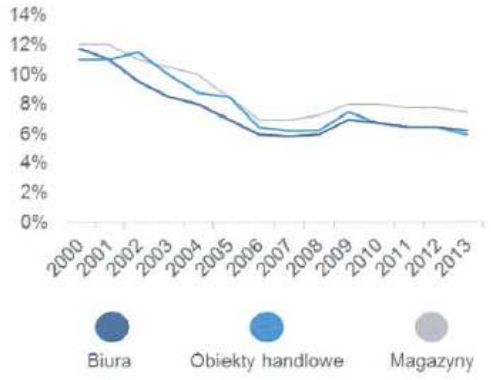
> Całkowity wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne zbliżył się do 3,3 mld EUR, przekraczając poziom z 2007 r.

> Rynek odnotował ponad 65 transakcji. Rynki regionalne stanowiły w 2013 r. ok. 55% łącznej wartości transakcji.

Wolumen według sektorów

> Rynek nieruchomości handlowych stanowił 47% łącznego wolumenu w 2013 r., głównie z uwagi na skalę transakcji

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



Źródło: Colliers International

sprzedaży Galerii Dominikańskiej, Silesia City Center, Wola Park czy Galerii Kazimierz. Biurowce odnotowały 38% udział w rynku, natomiast 12% przypadło na nieruchomości logistyczne.

Opisy transakcji

> Do największych transakcji na rynku należy zaliczyć nabycie Silesia City Center przez JV pomiędzy Allianz oraz ECE, Galerii Kazimierz przez Invesco, Wola Park przez Inter IKEA Centre Group oraz Galerii Dominikańskiej przez Atrium Real Estate.

> Rynek nieruchomości logistycznych odnotował kilka istotnych transakcji, w tym sprzedaż centrum logistycznego H&M pod Poznaniem za 64 mln EUR – największą pojedynczą transakcję dotyczącą magazynów w 2013 r.

> Rynek nieruchomości biurowych odnotował kilka transakcji powyżej 100 mln EUR, w tym nabycie budynku biurowego Senator przez Union Investment, New City przez Hines oraz Mokotów Nova przez Tristan Capital Partners. Transakcje o łącznej wartości ok 200 mln EUR zostały sfinalizowane w miastach regionalnych, potwierdzając wzrastające zainteresowanie inwestorów budynkami biurowymi poza Warszawą.

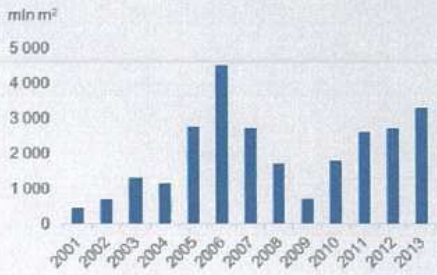
Prognozy 2014

> Polska jest uważana za atrakcyjny rynek inwestycyjny z dalszym potencjałem wzrostu zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Spodziewamy się, że pozycja regionalnego lidera pod względem wartości transakcji, płynności rynku oraz dostępności finansowania dłużnego na najlepsze nieruchomości, zostanie utrzymana.

> Prognozujemy, że średni wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym w najbliższych latach będzie oscylował w przedziale 2,5 – 3,0 mld EUR, a wartość pojedynczych transakcji będzie wzrastała. Naszym zdaniem poziom stóp zwrotu za najlepsze nieruchomości z renomowanymi najemcami oraz długim czasem trwania umów najmu pozostaną niezmienione, z uwagi na fakt, że długoterminowy strumień pieniężny gwarantowany przez nieruchomości charakteryzujące się w/w cechami eliminuje wymóg rekomercjalizacji, obniżając poziom ryzyka dla inwestora. Powyższe trendy są uzależnione od dostępności na sprzedaż nieruchomości odpowiedniej jakości, dostępności finansowania dłużnego, jak i rozwoju sytuacji makroekonomicznej.

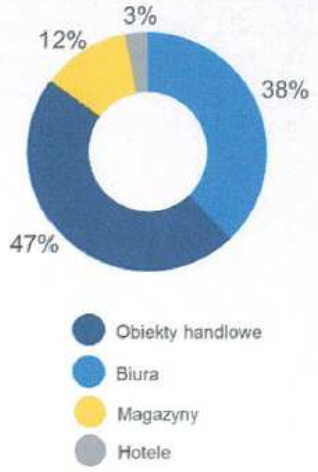
> Rynek będzie się charakteryzował postępującą dywersyfikacją portfela inwestorów, w tym kapitału z Polski, Niemiec, Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, Chin oraz Bliskiego Wschodu.

Wolumen transakcji



Źródło: Colliers International

Wolumen transakcji według sektorów



Źródło: Colliers International

Rynek gruntów inwestycyjnych

Zarys ogólny 2013

> W 2013 r. ceny gruntów na większości rynków ustabilizowały się. W I połowie roku najmniejszy spadek średnich cen transakcyjnych w stosunku do 2012 r. odnotowano na rynku warszawskim (2-3% dla działek pod zabudowę biurową i mieszkaniową). W II połowie obserowano pojedyncze przypadki wyższych cen transakcyjnych niż pierwotnie zakładano.

Ceny za grunt pod inwestycje biurowe (EUR/m^2 GLA)

MIASTO / REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	400	800	600
Warszawa: Poza Centrum	150	400	275
Kraków	150	320	235
Poznań	140	280	210
Górny Śląsk	75	160	118
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	120	350	235

Źródło: Colliers International

Ceny za grunt pod inwestycje mieszkaniowe (EUR/m^2 PUM)

MIASTO / REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	300	900	600
Warszawa: Poza Centrum	140	380	260
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Górny Śląsk	60	200	130
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

Źródło: Colliers International

> Podaż utrzymywała się na relatywnie stałym i wysokim poziomie, a wśród inwestorów panował „spokój" w procesie analizy i zakupów inwestycyjnych. Popyt na grunty inwestycyjne nie został jednak w pełni zaspokojony, przede wszystkim ze względu na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja oraz uwarunkowania prawne nieruchomości uniemożliwiające ich efektywne zagospodarowanie, to główne przyczyny, dla których niektóre gruny nie były przedmiotem obrotu rynkowego.

> I połowa roku charakteryzowała się umiarkowaną aktywnością podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych, podczas gdy w III i IV kwartale nastąpiło ożywienie, wywołane głównie przez projekty z sektora mieszkaniowego, które były najchętniej realizowane przez inwestorów (55% środków). 40% środków inwestorów zostało przeznaczone na działki pod zabudowę biurowo-handlową, natomiast na inwestycje w sektorze magazynowym przypadło 5%.

> Wolumen transakcji zawartych w 2013 r. był zbliżony do odnotowanego w 2012 r. i ukształtował się na poziomie 1.5 mld PLN. 85-90% gruntów zakupionych w 2013 r. pod inwestycje biurowe oraz mieszkaniowe zlokalizowanych było w Warszawie.

Prognozy 2014

> Prognozuje się, że rok 2014 będzie charakteryzował się relatywnie wysoką dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, głównie w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, czy Trójmieście. Mniejsza aktywność będzie natomiast widoczna w przypadku gruntów pod inwestycje biurowe oraz handlowe.

> Powszechne staje się zawieranie umów warunkowych, które mają na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądz w czasie, nie dłuższym jednak niż 18 miesięcy.

> Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań, stawki najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot kapitału.

Rynek biurowy

Zarys ogólny 2013

> Na koniec 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wyniosła 6,3 mln m². W ciągu roku deweloperzy ukończyli projekty o łącznej powierzchni 585 tys. m². Największy przyrost zasobów odnotował warszawski rynek biurowy, gdzie do użytku oddano blisko 300 tys. m². Wśród rynków regionalnych znaczące wzrosty odnotowały Wrocław (73,8 tys m²) oraz Trójmiasto (66,8 tys m²).

> Wolumen transakcji zawartych na największych rynkach biurowych przekroczył 970 tys. m².

> Od początku roku obserwowaliśmy stopniowy wzrost wskaźnika pustotanów. Na koniec grudnia 2013 r. współczynnik dla głównych rynków biurowych wyniósł 11,9% (wobec 9,1% w IV kw. 2012r.).

> Czynsze za powierzchnię biurową w Warszawie wykazywały tendencję spadkową. W przypadku rynków regionalnych, stawki pozostały na niezmienionym poziomie.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

> Warszawa – na koniec 2013 r. całkowita podaż powierzchni biurowej ukształtowała się na poziomie 4,11 mln m². W ciągu czterech kwartałów na rynek trafiło 18 projektów o łącznej powierzchni 298,1 tys m². 97% nowej podaży zostało dostarczone w strefach poza centrum (głównie Południowej Górnej oraz Południowej Zachodniej). Na koniec IV kwartału w budowie znajdowało się ponad 0,5 mln m² nowych biur. Popyt na powierzchnię biurową odnotowany w całym 2013 r. wyniósł 633,6 tys. m². Udział nowych umów w całkowitym wolumenie wyniósł 60%, natomiast renegocjacji i przedłużeń – 29%. Transakcje typu pre-let stanowiły 24,4% całkowitej aktywności (wobec 34% w 2012 r.). Na koniec grudnia 2013 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 11,7%. W dwóch strefach centralnych współczynnik kształtował się na poziomie 10,6%, natomiast dla lokalizacji poza centrum wzrósł do 12,2%. W całym 2013 r. mogliśmy obserwować presję zniżkową na stawki czynszu. W IV kwartale 2013 r. średnia stawka bazowa za powierzchnię biurową w centrum kształtowała się na poziomie 21,5 EUR/m²/m-c, natomiast w strefach poza centrum czynsze wahały się od 12 do 16 EUR/m²/m-c.

Główne wskaźniki IV kw. 2013 r.

MIASTO	PODAŻ (m²)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	4 112 800	11,7
Kraków	519 500	4,4
Wrocław	458 900	12,9
Trójmiasto	350 000	13,4
Poznań	265 900	15
Łódź	236 200	16,5
Katowice	218 300	8,6
Szczecin	92 800	28
Lublin	89 500	22,1

Źródło: Colliers International

> Kraków – z zasobami szacowanymi na 520 tys m², Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. W 2013 r. do użytku oddano 30,1 tys. m² nowych biur, co stanowiło najniższy wynik od 2008 r. Na koniec grudnia w budowie znajdowało się 127,7 tys. m². Aktywność najemców utrzymała się na relatywnie wysokim poziomie (91,4 tys. m²). Z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni w istniejących projektach, najemcy poszukiwali powierzchni w biurowcach w fazie realizacji (umowy pre-let stanowiły 36% aktywności). W minionym roku Kraków charakteryzował się najniższym współczynnikiem pustostanów wśród głównych rynków

regionalnych. Na koniec grudnia 2013 r. niewynajęte pozostało jedynie 4,4% istniejących zasobów. W ciągu roku stawki czynszu utrzymały się na stabilnym poziomie między 13 a 15,5 EUR/m²/m-c.

> Wrocław – w 2013 r. Wrocław odnotował wzrost podaży na poziomie 73,8 tys. m², dzięki czemu całkowite zasoby biurowe w mieście wzrosły do 459 tys. m². Największe projekty oddane do użytku to m.in. Sky Tower (28,1 tys. m²), druga faza Green Towers (10,8 tys m²) oraz drugi budynek kompleksu Aquarius Business House (9,1 tys. m²). W budowie znajduje się ponad 110 tys. m², z czego 56% jest przewidziane do ukończenia w bieżącym roku. W ciągu czterech kwartałów 2013 r. najemcy podpisali umowy na łączną powierzchnię 71,3 tys. m². Blisko połowę wolumenu (46%) stanowiły transakcje pre-let. Dostarczenie na rynek znaczącej ilości nowej podaży przełożyło się na wzrost wskaźnika pustostanów do 12,9% na koniec 2013 r. (wobec 9,2% na koniec 2012 r.). Czynsze za powierzchnię biurową kształtowały się w przedziale od 11 do 16 EUR/m²/m-c.

> Trójmiasto – na koniec 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w aglomeracji trójmiejskiej wyniosła 350 tys. m². Do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni 66,8 tys. m². Największy przyrost zasobów odnotował Gdańsk (54,3 tys. m²), gdzie ukończono takie inwestycje jak: Olivia Tower & Point (23,8 tys. m²) Alchemia I (16,7 tys. m²) oraz BPH Office Park (9,2 tys. m²). W fazie realizacji znajduje się 94,9 tys. m². W całym roku w Trójmieście wynajęto 42,8 tys. m². Na rynku dominowały nowe umowy oraz renegocjacje / przedłużenia, których udział wyniósł odpowiednio 50% i 38%. Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całej aglomeracji ukształtował się na poziome 13,4%. W ciągu roku na rynku nie odnotowano znaczących zmian stawek czynszu (12,75-15 EUR/m²/m-c).

> Poznań – do użytku oddano cztery inwestycje o łącznej powierzchni 23,4 tys. m², dzięki czemu całkowita podaż biurowa wzrosła do 265,9 tys. m². W budowie znajduje się kolejne 49,8 tys. m², z czego ponad 80% zostanie dostarczone w ramach pierwszej fazy kompleksu Business Garden. W porównaniu z 2012 r. aktywność najemców wzrosła o blisko 40%, do poziomu 36 tys. m². W ciągu roku wskaźnik pustotanów był relatynie stabilny i oscylował wokół 15%. Stawki wywoławcze za powierzchnię wahały się od 13 do 16 EUR/m²/m-c.

> Łódź – na koniec 2013 r. podaż powierzchni biurowej wyniosła 236,2 tys. m². W ciągu roku deweloperzy zakończyli realizację 24,4 tys. m² nowych biur. Największą ukończoną inwestycją była druga faza kompleksu Green Horizon (14 tys. m²). W fazie budowy znajduje się 29,2 tys. m². Aktywność najemców zarejestrowana między I a IV kwartałem wyniosła 21 tys. m². Największy udział w popycie przypadł nowym umowom (48%) oraz ekspansjom dotychczasowych najemców (29%). Na koniec roku współczynnik pustostanów ukształtował się na poziomie 16,5%, co przełożyło się na 38 tys. m² dostępnej powierzchni. Stawki czynszu za najlepszą powierzchnię biurową mieściły się w przedziale 11,5-13,5 EUR/m²/m-c.

> Katowice – zasoby biurowe dostępne w Katowicach są szacowane na 218,3 tys. m². W omawianym okresie do użytku oddano 16,7 tys. m² w trzech projektach: Nowe Katowickie Centrum Biznesu (13 tys. m²), Dąbrówki 16 (2,2 tys. m²) oraz Rawa Office (1,5 tys. m²). W 2013 r. Katowice odnotowały rosnącą aktywność deweloperską. W fazę realizacji weszły kolejne projekty biurowe, m.in. druga faza projektu A4 Business Park, pierwsza faza Silesia Business Park czy Silesia Star I. W efekcie, na koniec roku w budowie znajdowało się ponad 74,2 tys. m². Miniony rok był rekordowy pod względem ilości wynajętej powierzchni – całkowity wolumen transakcji przekroczył 50 tys. m² (wobec 36,6 tys. m² w 2012r.). Od początku roku wskaźnik pustostanów wykazywał tendencję spadkową. Na koniec grudnia 2013 wyniósł 8,6%. Stawki wywoławcze czynszu w istniejących obiektach kształtowały się między 12 a 14 EUR/m²/m-c.

Wybrane transakcje najmu zawarte w 2013 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m²)	BUDYNEK
BZ WBK	11 800	Atrium 1 Warszawa
AAC Lufthansa	8 500	Bonarka 4 Business Kraków
Johnson & Johnson	7 250	Wiśniowy Business Park Warszawa
Schneider Electric Polska	6 970	Park Rozwoju Warszawa
Sanofi-Aventis	5 490	North Gate Warszawa
Redknee	3 340	Wrocławski Park Biznesu Wrocław
Geoban	2 810	Łużycka Office Center Trójmiasto
Tesco	2 570	Kapelanka 42 Kraków

Źródło: Colliers International

> Szczecin – w 2013 r. podaż powierzchni biurowej zwiększyła się do 92,8 tys. m². Na rynek trafiły trzy projekty: Lastadia (11,5 tys. m²), Baltic Business Park C (10,8 tys. m²), a także Piastów Office Center I (7 tys. m²). Dostarczenie na rynek nowoczesnej powierzchni biurowej wpłynęło na wzrost aktywności najemców, którzy w ubiegłym roku wynajęli 16 tys. m². Na koniec grudnia współczynnik pustostanów wyniósł 28%. Możemy jednak oczekiwać, że początek roku przyniesie transakcje, które znacząco wpłyną na jego obniżenie. Stawki czynszu kształtowały się od 10,5 do 14 EUR/m²/m-c.

> Lublin – na koniec roku podaż powierzchni biurowej wyniosła 89,5 tys. m². W ciągu dwunastu miesięcy do użytku oddano 21,8 tys. m². Wśród największych ukończonych inwestycji można wymienić m.in. dwa budynki w ramach Nord Office Park o łącznej powierzchni 7,3 tys. m² oraz JPBC Business Center (4,7 tys. m²). Wysoki poziom nowej podaży przełożył się na wzrost współczynnika pustostanów, który na koniec grudnia osiągnął poziom 22,1%. Popyt na powierzchnię biurową odnotowany w całym 2013r. wyniósł 5,6 tys. m². Stawki czynszu oscylowały między 10 a 13 EUR/m²/m-c.

Prognozy 2014

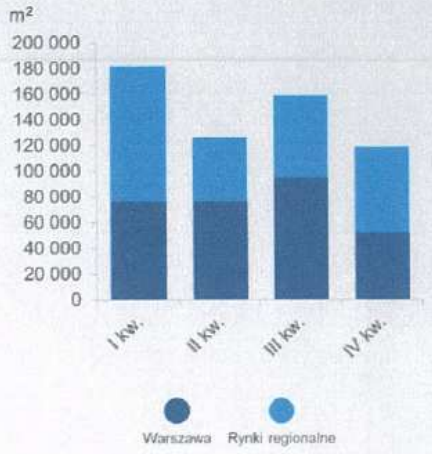
> Obecnie w budowie znajduje się 1 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Nowa podaż planowana do ukończenia w bieżącym roku jest szacowana na około 600 tys. m². Najwięcej nowych biur zostanie dostarczonych w Warszawie (302 tys. m²), Krakowie (109 tys. m²), Wrocławiu (62 tys. m²) i Katowicach (62 tys. m²).

> Popyt brutto na powierzchnię biurową powinien utrzymać się na poziomie zbliżonym do 2013 r. Relokacje dotychczasowych najemców nadal będą stanowić istotną część całkowitej aktywności.

> Z uwagi na wysoki poziom planowanej podaży czynsze za powierzchnię w warszawskich biurowcach mogą odnotować dalsze spadki. W przypadku rynków regionalnych niewielkie obniżki stawek wywoławczych będzie można obserwować we Wrocławiu, Trójmieście i Lublinie.

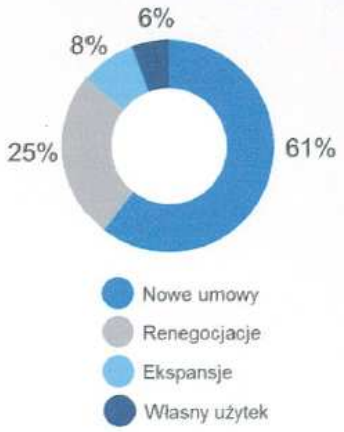
> Wskaźnik pustostanów będzie kontynuował trend rosnący. Wzrost odsetka powierzchni niewynajętej będzie w szczególności dotyczyć starszych obiektów biurowych, których dotychczasowi najemcy będą przenosić swoje siedziby do nowo ukończonych projektów.

Nowa podaż w 2013 r.



Źródło: Colliers International

Struktura umów najmu w 2013 r.



Źródło: Colliers International

Rynek magazynowy

Zarys ogólny 2013

> Rok 2013 charakteryzował się nieco niższą dynamiką podaży niż rok poprzedni. W ciągu czterech kwartałów na rynek dostarczono ponad 396 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o około 5,4% w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 r. (10% w 2012 r. vs. 2011 r.) Największy przyrost podaży zaobserwowano na rynku wrocławskim (około 105 tys. m²).

> Na koniec grudnia 2013 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7,76 mln m².

> W stosunku do stanu z IV kw. 2012 r., współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych uległ zwiększeniu o 1,6 punktu procentowego osiągając poziom 10,8%.

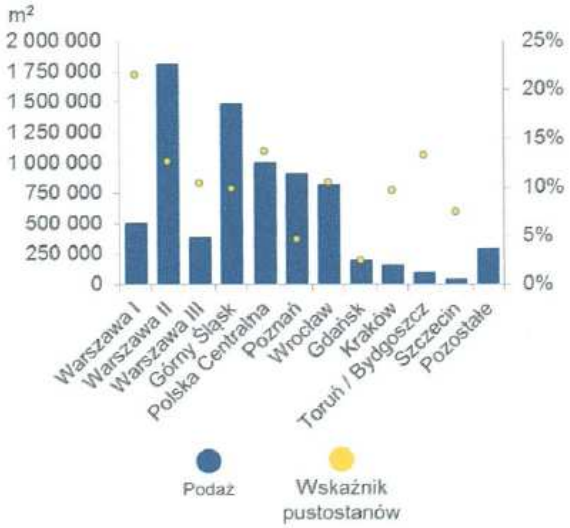
> Wolumen transakcji w 2013 r. osiągnął poziom blisko 2,24 mln m² i był o ok. 32% wyższy niż w roku 2012.

> W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy na większości rynków nie zaobserwowano większych zmian stawek czynszów. Niewielki wzrost odnotowano na rynkach charakteryzujących się stosunkowo niskim poziomem wskaźników pustostanów oraz dużym popytem.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

> Warszawa – na koniec 2013 r. łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach przekroczyła poziom 2,71 mln m². W budowie znajdują się obecnie cztery projekty o łącznej powierzchni równej 20,4 tys. m². Większość planowanej podaży (14,2 tys. m²) zostanie dostarczona w strefie II. W minionym roku na warszawskim rynku podpisano 179 umów najmu na ponad 553 tys. m² powierzchni, z czego 76% znajdowało się w strefie II. Współczynnik dostępnych powierzchni w trzech warszawskich strefach na koniec grudnia 2013 r. wyniósł 14%, co stanowiło wzrost o 2,3 punktów procentowych w porównaniu z rokiem ubiegłym. W poszczególnych strefach wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomach 21,6% (strefa I), 12,6% (strefa II) oraz 10,4% (strefa III).

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Colliers International

> Górny Śląsk – jest to drugi pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w Polsce (blisko 1,49 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej). W 2013 r. dostarczono 8 projektów o łącznej powierzchni ok. 91 tys. m², natomiast w budowie znajduje się obecnie kolejne 27 tys. m². Popyt na powierzchnie magazynowe w analizowanym okresie przekroczył 329 tys. m²

(wynajętych w ramach 49 podpisanych umów). Około 56% wolumenu transakcji stanowiły renegocjacje. Na koniec grudnia 2013 r. współczynnik dostępnych powierzchni wyniósł 9,8%.

> Polska Centralna – to trzeci pod względem podaży rynek magazynowy w Polsce (nieco ponad 1 mln m² na koniec 2013 r.). W ciągu 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła o 27,5 tys. m², które zostały dostarczone w ramach rozbudowy Panattoni Park Łódź (8 tys. m²) oraz SEGRO Logistic Park Stryków (19,5 tys. m²). Aktualnie w budowie znajdują się trzy nowe projekty o łącznej powierzchni 67 tys. m², z czego większość zostanie oddana w ramach obiektu budowanego przez Panattoni dla firmy Castorama (50 tys. m²). W analizowanym okresie popyt na powierzchnie magazynowe ukształtował się na poziomie około 254 tys. m², które zostały wynajęte w ramach 29 umów. Wśród transakcji największy udział miały nowe umowy, stanowiące 63% popytu. Współczynnik dostępnych powierzchni na koniec 2013 r. wyniósł 13,7% wobec 12,3% odnotowanych w grudniu 2012 r.

> Poznań – w 2013 r. na poznański rynek magazynowy dostarczono jeden projekt o powierzchni około 9,9 tys. m², w efekcie czego całkowita podaż na tym rynku przekroczyła 910 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się sześć projektów o łącznej powierzchni przekraczającej 217 tys. m². Największym z nich jest kompleks magazynowy budowany przez Panattoni dla firmy Amazon. Jego planowana powierzchnia przekracza 100 tys. m². W analizowanym okresie w ramach 36 podpisanych umów wynajęte zostało ponad 429 tys. m². Miniony rok charakteryzował się znaczną liczbą transakcji typu BTS, które stanowiły 56% wolumenu. Poznański rynek magazynowy charakteryzuje się drugim najniższym poziomem wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce. Na koniec grudnia 2013 r. wyniósł on 4,6% (spadek o ok. 0,6 punktu procentowego w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego).

> Wrocław – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż na wrocławskim rynku wyniosła 826 tys. m². W całym roku do użytku zostało oddane około 105 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się 259 tys. m², w ramach trzech projektów: dwóch budowanych dla firmy Amazon przez deweloperów Panattoni oraz Goodman, o powierzchniach odpowiednio 101 tys. m² i 123 tys. m² oraz rozbudowy kompleksu Prologis Park Wrocław V. Wolumen transakcji zawartych w całym 2013 r. przekroczył 458 tys. m², z czego 60% zostało wynajęte w czwartym kwartale. Współczynnik dostępnych powierzchni na koniec 2013 r. wyniósł 10,5%.

> Gdańsk – w ciągu 2013 r. całkowita podaż powierzchni magazynowej wzrosła o 20,7 tys. m², osiągając poziom blisko 203,6 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się jeden projekt (SEGRO Logistic Park) o planowanej powierzchni 24,5 tys. m². W okresie styczeń – grudzień 2013 r. odnotowano 14 transakcji najmu na łączną powierzchnię 60,7 tys. m². Gdański rynek magazynowy charakteryzuje się aktualnie najniższym wskaźnikiem pustostanów spośród 9 głównych rynków magazynowych w Polsce (2,5%).

> Kraków – w stosunku do 2012 r. podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych wzrosła w minionym roku o ponad 21 tys. m², osiągając poziom 160,5 tys. m². Obecnie nie ma żadnych inwestycji w budowie. W analizowanym okresie wynajęto około 18,5 tys. m² powierzchni, w ramach 9 transakcji, z czego 64% stanowiły nowe umowy. Na koniec czwartego kwartału 2013 r. współczynnik dostępnych powierzchni na krakowskim rynku kształtował się na poziomie 9,7%.

Wybrane transakcje najmu w 2013 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m²)	RODZAJ UMOWY
Amazon	Goodman Wroclaw South Logistic Center	123 500	BTS
Amazon	Panattoni Poznań	100 653	BTS
Amazon	Panattoni Wroclaw Bielany Wrocławskie	100 653	BTS
Sieć supermarketów	Poznań	82 385	BTS
Castorama	Panattoni Park Stryków	49 961	BTS
Eko Holding	Prologis Park Wrocław V	34 960	BTS
Volkswagen	SEGRO Logistics Park Poznań III	32 000	BTS
PF Logo	PointPark Poznań	26 743	Ekspansja
Eurocash	SEGRO Logistics Park Poznań	26 170	Renegocjacja
Intercars	Goodman Sosnowiec Logistic Center	25 844	BTS

Źródło: Colliers International

Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

REGION	MIN. (EUR/m²)	MAX. (EUR/m²)
Warszawa I	3,30	5,50
Warszawa II	1,80	2,90
Warszawa III	1,90	2,80
Polska Centralna	1,90	3,00
Poznań	2,70	3,20
Górny Śląsk	2,50	3,30
Kraków	3,70	4,50
Wrocław	2,80	3,20
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń	2,50	2,80
Szczecin	2,90	4,00

Źródło: Colliers International

- Toruń / Bydgoszcz – w ciągu 2013 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na tym rynku wzrosły o 14 tys. m², dostarczonych w ramach modernizacji istniejącego obiektu. Obecnie nie ma projektów w budowie. W ostatnich dwunastu miesiącach zawarte zostały dwie umowy najmu (obie w IV kwartale 2013 r.) na łączną powierzchnię 14 tys. m². Wskaźnik pustostanów w grudniu 2013 r. był o około 2,4 punktu procentowego wyższy niż w analogicznym okresie 2012 r. i kształtował się na poziomie 13,3%.

- Szczecin – na ten najmniejszy pod względem istniejącej powierzchni rynek magazynowy w Polsce w 2013 r. dostarczono około 6,9 tys. m². Tym samym łączna podaż wzrosła do poziomu 48,7 tys. m². W analizowanym okresie na szczecińskim rynku wynajęte zostało 28,8 tys. m², w ramach 8 transakcji. Ponad 78% popytu stanowiły nowe umowy. Na koniec 2013 r. niewynajęte pozostawało 7,5% powierzchni magazynowej.

Prognozy 2014

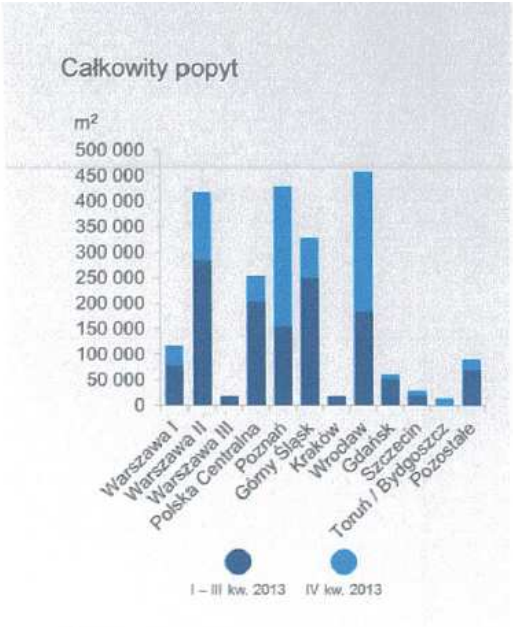
- Obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 91% zostało już wynajęte. Prognozujemy, że przełoży się to na stopniowy spadek współczynnika pustostanów w wybranych regionach.

- W 2014 r. wciąż popularne będą umowy typu BTS, zwłaszcza wśród najemców z branży produkcyjnej.

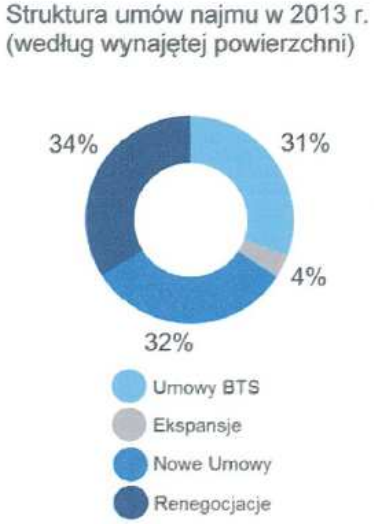
- Przewiduje się stopniowy powrót inwestycji spekulacyjnych w regionach, które charakteryzują się niskim poziomem dostępnej powierzchni magazynowej (Wrocław, Poznań, niektóre lokalizacje na Górnym Śląsku).

- Rok 2014 r. przyniesie również rozwój rynku tzw. obiektów Small Business Units (SBU) oferujących najemcom mniejsze powierzchnie (już od 600 m²).

- Obserwowany będzie wzrost zróżnicowania stawek czynszów w zależności od atrakcyjności danej powierzchni magazynowej.



Źródło: Colliers International



Źródło: Colliers International

Rynek handlowy

Zarys ogólny 2013

> Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosła na koniec 2013 r. 9,84 mln m², z czego 90% przypadło na tradycyjne centra handlowe, 8% na parki handlowe, a 2% na centra wyprzedażowe.

> W 2013 r. dostarczono na rynek ok. 640 tys. m² nowej powierzchni handlowej. Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2012 o ok. 32%. 69% nowej podaży zostało oddane w 8 największych polskich aglomeracjach, podczas gdy na małe miasta o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców przypadło 28%, a na miasta o liczbie ludności w przedziale 100 – 400 tys. zaledwie 3%.

> W przeciwieństwie do 2012 r., kiedy to nowo dostarczona podaż zdominowana była przez mniejsze obiekty handlowe (o powierzchni najmu nieprzekraczającej 35 tys. m²), w 2013 r. oddano do użytku kilka większych obiektów. Wśród najciekawszych można wymienić: Galerię Bronowice (60 tys. m²) w Krakowie, Poznań City Center (58 tys. m²), Galerię Katowicką (42 tys. m²), oraz centrum handlowe Plac Unii City Shopping (15,5 tys. m²) w Warszawie.

> W minionym roku 23% nowo dostarczonej powierzchni stanowiły rozbudowy istniejących obiektów. Najważniejszy projekt tego typu ukończony w 2013 r. to Centrum Riviera w Gdyni (70,5 tys. m²) – rozbudowa dawnego Wzgórza.

> Nasycenie powierzchnią handlową w Polsce na koniec 2013 r. wyniosło około 255 m²/ 1 000 mieszkańców. Wśród głównych polskich aglomeracji najwyższy poziom tego wskaźnika odnotowano we Wrocławiu oraz w Poznaniu (ok. 760 m²/ 1 000 mieszkańców), podczas gdy najniższy na Górnym Śląsku i w Szczecinie (ok. 490 m²/ 1 000 mieszkańców).

> W 2013 r. w Polsce pojawiło się blisko 40 nowych zagranicznych marek, m. in.: Armani Jeans, Louis Vuitton, Karl Lagerfeld Woman, Hollister, Sports Direct, czy Celio. Premierę miała również nowa sekcja międzynarodowej sieci H&M z ofertą wyposażenia wnętrz – H&M Home oraz marki oferujące odzież dziecięcą, takie jak Tape a l'oeil czy Original Marines. W Złotych Tarasach pojawił się pop-up shop marki Clinique, która w 2014 r. planuje otwarcie pierwszego flagowego sklepu w Polsce.

> Współczynnik powierzchni niewynajętej w największych polskich aglomeracjach utrzymywał się w 2013 r. na stabilnym poziomie, poniżej 5%. Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w Poznaniu i we Wrocławiu, podczas gdy najniższą w Szczecinie i Warszawie.

> Najwyższe stawki czynszów typu prime za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych odnotowano w Warszawie (ok. 90 EUR/m²). Na pozostałych rynkach wahały się one w przedziale 42 – 52 EUR/m², przy czym najniższe stawki oferował rynek szczeciński.

Główne obiekty handlowe ukończone w 2013 r.

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m²)
Gliwice	Europa Centralna	Helical Poland	67 000
Kraków	Galeria Bronowice	Immochan	60 000
Poznań	Poznań City Center	TriGranit	58 000
Gdynia	Centrum Riviera (Wzgórze - rozbudowa)	Mayland Real Estate	70 500
Katowice	Galeria Katowicka	Neinver	42 000
Nowy Sącz	Trzy Korony	CD Locum	32 000
Inowrocław	Galeria Solna	Acteeum Group (ACE 1), Libra Project	30 000
Chojnice	Brama Pomorza	Rank Progress	25 300
Warszawa	Factory Annopol	Neinver	19 700
Warszawa	Plac Unii City Shopping	Liebrecht & wooD, BBI Development NFI	15 500

Źródło: Colliers International

Rynek handlowy w największych polskich aglomeracjach

> Warszawa – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej na największym rynku handlowym w Polsce wyniosła na koniec 2013 r. 1,43 mln m², zlokalizowanych w 43 obiektach. 21% podaży stanowiły specjalistyczne centra handlowe. W minionym roku w całej aglomeracji oddano 59,2 tys. m², m.in. w ramach projektu Plac Unii City Shopping (15,5 tys. m²) oraz centrum wyprzedażowego Factory Annopol (19,7 tys. m²). Na koniec roku w Warszawie nie było inwestycji w budowie.

> Kraków – na koniec 2013 r. rynek ten oferował 549,4 tys. m² powierzchni handlowej dostępnej w ramach 15 obiektów, z czego 7% stanowiły centra specjalistyczne. W 2013 r. miało miejsce otwarcie jednego projektu – Galerii Bronowice (60 tys. m²). Zgodnie ze stanem na koniec 2013 r. w Krakowie nie było projektów w budowie.

> Poznań – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż powierzchni handlowej wyniosła 617,5 tys. m² (łącznie 18 obiektów). 85% zasobów stanowiły tradycyjne centra handlowe. Nowo dostarczona podaż to 96,2 tys. m². Wśród nowych projektów znalazły się m.in. centrum handlowe Poznań City Center (58 tys. m²) oraz rozbudowa Parku Handlowego Franowo o pasaż handlowy (11,3 tys. m²). Na koniec 2013 r. w budowie znajdowały się dwa mniejsze projekty o łącznej powierzchni 16,4 tys. m² (Galeria Dębiec oraz Galeria A2).

> Wrocław – to rynek, który na koniec 2013 r. charakteryzował się najwyższym wskaźnikiem nasycenia powierzchnią handlową (759 m²/ 1 000 mieszkańców). Odnotowano wzrost podaży o 37,7 tys. m² (nowy budynek sklepu IKEA w Parku Handlowym Bielany) i na koniec roku osiągnęła ona poziom 591,1 tys. m² (18 obiektów). 82% zasobów nowoczesnej powierzchni handlowej we Wrocławiu reprezentowane było przez tradycyjne centra handlowe. Na koniec grudnia 2013 r. w budowie znajdowała się trzecia faza centrum handlowego Magnolia Park (rozbudowa o dodatkowe 24 tys. m²).

> Trójmiasto – rynek trójmiejski pozostał trzecim co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce. Całkowita podaż na koniec 2013 r. wyniosła 688,5 tys. m² powierzchni (w ramach 25 obiektów), przy czym 21% zasobów stanowiły obiekty specjalistyczne. W 2013 r. ukończono jeden projekt – rozbudowę galerii Wzgórze w Gdyni, w ramach której powstało Centrum Riviera o łącznej powierzchni najmu 70,5 tys. m². Na koniec minionego roku nie było w Trójmieście inwestycji w budowie.

> Górny Śląsk – pozostał drugim pod względem podaży rynkiem handlowym w Polsce (1,1 mln m² w ramach 41 obiektów), zdominowanym przez tradycyjne centra handlowe, które stanowiły na koniec 2013 r. 89% całkowitej podaży. W 2013 r. do użytku oddano

Marki zagraniczne debiutujące w Polsce w 2013 r.

MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE MARKI	PIERWSZA LOKALIZACJA
Armani Jeans	Moda	IT	Plac Unii City Shopping, Warszawa
Celio	Moda	FR	Sadyba Best Mall, Warszawa
Hollister	Moda	US	Galeria Mokotów, Warszawa
Karl Lagerfeld Woman	Moda	DE	Atrium Promenada, Warszawa
Louis Vuitton	Moda	FR	DH Vitkac, Warszawa
Sports Direct	Moda	UK	Park Handlowy Targówek, Warszawa
Original Marines	Artykuły dziecięce	IT	Blue City, Warszawa
SAM 0-13	Artykuły dziecięce	GR	Galeria Renova (Galeria Rembielińska), Warszawa
Tape a l'oeil	Artykuły dziecięce	FR	Auchan, Piaseczno
H&M Home	Wyposażenie wnętrz	SE	Galeria Malta, Poznań

Źródło: Colliers International

Wybrane transakcje najmu zawarte w 2013 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m²)	LOKALIZACJA
Sports Direct	2 950	Park Handlowy Targówek, Warszawa
COS	614	Silesia City Center, Katowice
KiK	550	Turawa Park, Opole
Bath&Body Works	277	Centrum Riviera, Gdynia
Mexx	249	Galeria Korona, Kielce
Tommy Hilfiger	200	Galeria Malta, Poznań
Tape a l'oeil (TAO)	119	Auchan, Piaseczno
Nikki Lissoni	50	Arkadia, Warszawa
Karl Lagerfeld Woman	36	Atrium Promenada, Warszawa

Źródło: Colliers International

Główne obiekty handlowe, których ukończenie planowane jest na 2014 r.

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m²)
Lublin	Atrium Felicity	Atrium Real Estate	73 000
Olsztyn	Galeria Warmińska	Libra Project	41 300
Lublin	Tarasy Zamkowe	Immofinanz Group	38 000
Kalisz	Galeria Amber	Echo Investment	33 500
Ostrołęka	Galeria Bursztynowa	Narev Inwestycje	27 000
Siedlce	Galeria S - przebudowa	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	26 000
Białystok	Galeria Jurowiecka	Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	25 400
Wrocław	Magnolia Park - rozbudowa, 3 faza	Keen Property Partners	24 000
Elbląg	CH Ogrody - rozbudowa	CBRE Global Investors	23 000

Źródło: Colliers International

126,2 tys. m² w ramach 4 nowych obiektów: Galerii Katowickiej (42 tys. m²), centrum handlowego Europa Centralna (67 tys. m²), Galerii Zabrze (7,5 tys. m²) i Parku Handlowego Szombierki (6,5 tys. m²) oraz rozbudowy centrum handlowego Auchan o sklep Decathlon (3,2 tys. m²). Na koniec 2013 r. w budowie znajdowało się łącznie 35 tys. m² (Supersam w Katowicach, Marcredo Center Piekary Śląskie oraz Ruda Park w Rudzie Śląskiej).

> Łódź – rok 2013 nie przyniósł zmian na łódzkim rynku handlowym. Całkowita podaż pozostała na poziomie 504,7 tys. m² (14 obiektów). Jedynym specjalistycznym obiektem handlowym pozostało centrum wyprzedażowe Ptak Outlet (faza I) o powierzchni 12,6 tys. m². Na koniec 2013 r. w budowie znajdował się jeden projekt – centrum handlowe Sukcesja (51 tys. m²).

> Szczecin – rynek ten charakteryzował się najniższym poziomem powierzchni niewynajętej (nieco ponad 2%). Ten najmniejszy wśród ośmiu głównych aglomeracji rynek handlowy oferował na koniec 2013 r. 275,3 tys. m² w ramach 11 obiektów. 89% powierzchni ulokowane było w tradycyjnych centrach handlowych. W 2013 r. rynek wzbogacił się o park handlowy Marcredo Center (14 tys. m²). Na koniec grudnia 2013 r. nie było w Szczecinie obiektów w budowie.

Prognozy 2014

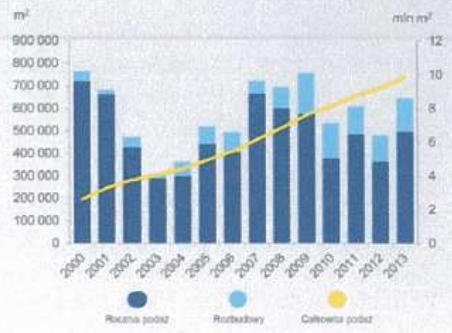
> Na koniec 2013 r. w budowie znajdowało się ok. 690 tys. m² powierzchni handlowej, z czego ok. 130 tys. m² stanowiły rozbudowy istniejących projektów. Zauważalne jest rosnące zainteresowanie deweloperów mniejszymi miastami, o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców, w których znajdowało się aż 39% powierzchni będącej w budowie.

> Szacuje się, że przyrost podaży w 2014 będzie nieco niższy od odnotowanego w roku 2013 i wyniesie ok. 550 – 600 tys. m² powierzchni handlowej. Do największych otwarć planowanych na 2014 rok należą dwa nowe centra handlowe w Lublinie – Atrium Felicity (73 tys. m²) i Tarasy Zamkowe (38 tys. m²), a także Galeria Warmińska w Olsztynie (41,3 tys. m²) oraz Galeria Amber w Kaliszu (33,5 tys. m²).

> Otwarcia nowych centrów handlowych prawdopodobnie przełożą się na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętych na wybranych rynkach.

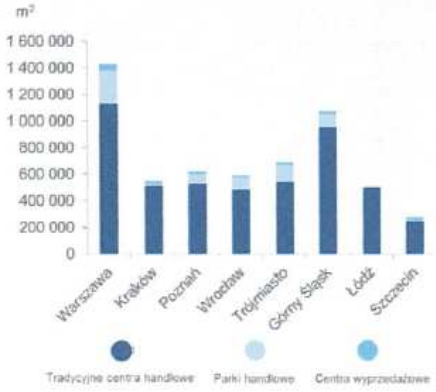
> Stawki czynszów na 8 największych rynkach pozostaną na stabilnym poziomie. W miastach o najwyższym poziomie nasycenia (Wrocław, Poznań) oraz w przypadku starszych obiektów może występować tendencja spadkowa, a w najlepszych lokalizacjach możemy obserwować wzrost czynszów adekwatny do wzrostu obrotów w wybranych obiektach (zwłaszcza w Warszawie).

Ewolucja podaży w latach 2000 – 2013



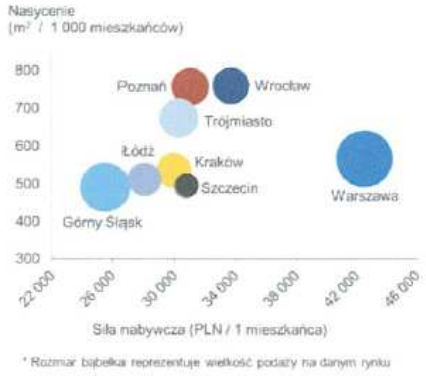
Źródło: Colliers International

Struktura podaży w głównych aglomeracjach w podziale na formaty



Źródło: Colliers International

Nasycenie, podaż i siła nabywcza



Źródło: Colliers International

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD®

WIOSNA 2013

Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 14.000 pracowników w 253 biurach w 60 krajach.

W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r. Obsługujemy międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe, deweloperów, przedsiębiorców, podmioty sektora państwowego oraz małe i średnie firmy. Dostarczamy zintegrowane rozwiązania poprzez aktywne doradztwo, realizację inwestycji oraz zarządzanie w imieniu wynajmujących, najemców, inwestorów na każdym etapie procesu powstawania i eksploatacji nieruchomości.

Niniejszy raport przedstawia roczną analizę rynku powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych oraz rynku inwestycyjnego w Polsce. Publikacja zawiera również prognozy dotyczące rozwoju branży nieruchomości komercyjnych.

Zapraszamy do zapoznania się z raportem.

Z poważaniem,

Richard Petersen
Partner, Dyrektor Zarządzający
Cushman & Wakefield Polska

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 3
INFORMACJE GOSPODARCZE 4
RYNKI FINANSOWE 5
RYNEK INWESTYCYJNY 6
Rynek biurowy 6
Rynek handlowy 7
Rynek magazynowy 7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH 8
Warszawa 8
Kraków 10
Wrocław 10
Trójmiasto 10
Poznań 11
Katowice 11
Łódź 11
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH 12
Rynek w Polsce 12
Centra handlowo-rozrywkowe 12
Główne ulice handlowe 13
Hipermarkety i supermarkety 14
Parki handlowe i magazyny handlowe 14
Centra wyprzedażowe 15
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH 16
Sytuacja na rynku 16
Region warszawski 17
Region górnośląski 17
Region Polski Centralnej 18
Region poznański 18
Region wrocławski 19
Region trójmiejski 19
Region krakowski 19
Pozostałe regiony 19
WYCENY I USŁUGI DORADCZE 20
DANE KONTAKTOWE 22

INFORMACJE GOSPODARCZE

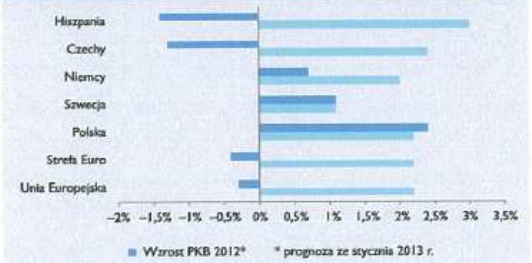
WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

W 2012 r. można było zaobserwować w Polsce spowolnienie rozwoju gospodarczego. W bieżącym roku prognozowany jest dalszy spadek wzrostu PKB – z 2,4% na koniec 2012 r. do 1,8% na koniec 2013 r. Spodziewane jest też utrzymanie ok. 13% stopy bezrobocia, która na koniec 2012 r. wynosiła 13,4%.

Polska na tle innych krajów europejskich jest jedną z najlepiej radzących sobie z kryzysem gospodarek. Względnie wysoki poziom wzrostu PKB spodziewany w 2013 r., a także coraz niższa inflacja powodują, że rządowe instrumenty finansowe są wiarygodne w oczach potencjalnych inwestorów.

Międzynarodowe instytucje finansowe oraz agencje ratingowe pozytywnie oceniają kondycję polskiej gospodarki, co umacnia pozycję Polski na tle innych krajów w regionie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



HICP – zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (m-c do m-ca poprzedniego roku)

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, STYCZEŃ 2013 R.

OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH

KRAJ	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
UE	4,57%	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	0,40%
Strefa Euro	4,36%	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	0,10%
Niemcy	4,21%	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	0,80%
Szwecja	4,31%	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	1,90%
Czechy	4,68%	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	0,80%
Polska	*5,86%*	*5,70%*	*6,22%*	*5,98%*	*5,84%*	*3,88%*	*1,80%*
Hiszpania	4,35%	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	–1,40%

* PKB (prognoza)

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, STYCZEŃ 2013 R.

POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

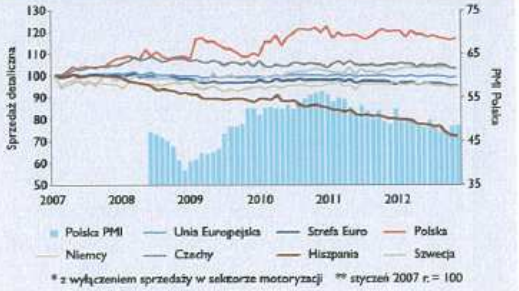
	S&P		MOODY'S		FITCH	
KRAJ	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Polska	*A–*	*Stabilna*	*A2*	*Stabilna*	*A–*	*Pozytywna*
Czechy	AA–	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Stabilna
Niemcy	AAA	Stabilna	Aaa	Negatywna	AAA	Stabilna
Hiszpania	BBB–	Negatywna	Baa3	Negatywna	BBB	Negatywna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna

ŹRÓDŁO: S&P, MOODY'S, FITCH, STYCZEŃ 2013 R.

SPRZEDAŻ DETALICZNA

Konsekwencją trudnej sytuacji ekonomicznej w całej Europie w 2012 r. był spadek sprzedaży detalicznej w Polsce o prawie 3%. Jednocześnie spadł współczynnik PMI (*Purchasing Managers Index*), obrazujący z wyprzedzeniem dynamikę zmian produkcji przemysłowej, do 48,5 p. w grudniu. Dopiero wynik powyżej 50 p. oznacza pozytywne zmiany w gospodarce.

SPRZEDAŻ DETALICZNA*



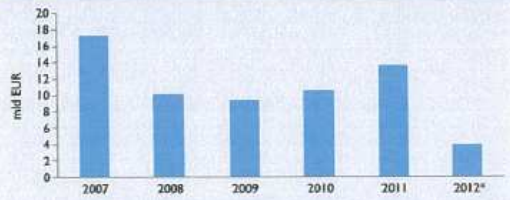
* z wyłączeniem sprzedaży w sektorze motoryzacji ** styczeń 2007 r. = 100

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, STYCZEŃ 2013 R.

INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Według szacunków wartość inwestycji zagranicznych w 2012 r. spadła. W 2011 r. wyniosła ponad 13,5 mld EUR, a do końca listopada 2012 r. niewiele ponad 4 mld EUR.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w Polsce (wolumeny roczne)

* wstępne szacunki NBP

ŹRÓDŁO: NBP, STYCZEŃ 2013 R.

RYNKI FINANSOWE

POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Według wstępnych szacunków Ministerstwa Finansów deficyt budżetowy na koniec 2012 r. wyniósł 31 mld PLN. Dług publiczny zwiększył się do ponad 801 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,9% w porównaniu ze stanem z końca 2011 r.

GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2012 r. po raz kolejny giełda warszawska zajęła I miejsce wśród giełd europejskich pod względem liczby IPO (pierwotnych ofert publicznych). Na rynku głównym i rynku NewConnect debiutowało łącznie 105 firm. Najwyższą wartość osiągnęły oferty Alior Banku oraz firmy ZE PAK (Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin SA), odpowiednio 2 mld PLN oraz 680 mln PLN.

DEBIUTY GIEŁDOWE

	I KW.	II KW.	III KW.	IV KW.	RAZEM
Warszawa	25	33	26	21	105
Londyn	16	21	16	26	79
NYSE Euronext	8	8	1	2	19
Luksemburg	1	1	2	3	7
Oslo	–	2	1	1	4
Deutsche Börse	1	12	5	7	25
Szwajcaria	1	1	1	1	4
Nasdaq OMX	3	2	4	8	17
Hiszpania (BME)	3	1	–	1	5

ŹRÓDŁO: PWC, IPO WATCH EUROPE, GPW, STYCZEŃ 2013 R.

Mimo niepewnej sytuacji ekonomicznej w Europie, rok 2012 był dla inwestorów giełdowych stosunkowo korzystny. Wzrósł zarówno podstawowy indeks giełdowy WIG, jak i indeks największych spółek notowanych na parkiecie, WIG20 – odpowiednio o 24% i 18%. Bardzo trudna sytuacja w budownictwie (zmniejszenie się liczby zamówień, problemy ze spłatą zobowiązań) spowodowała spadek branżowego indeksu WIG Budownictwo o ok. 30%.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE

ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, STYCZEŃ 2013 R.

STOPY PROCENTOWE

W drugim półroczu 2012 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała dwóch obniżek stopy referencyjnej z poziomu 4,75% do 4,25%. Kolejne obniżki miały miejsce już w 2013 r. i obecnie główna stopa procentowa wynosi 3,75%. Z kolei Europejski Bank Centralny utrzymuje główną stopę referencyjną na niezmienionym, rekordowo niskim poziomie 0,75%.

STOPY PROCENTOWE

ŹRÓDŁO: NBP

KURSY WALUT

Rok 2012 był okresem wzmocnienia złotego. Na koniec roku kurs polskiej waluty wzmocnił się w stosunku do euro o 9%, natomiast do dolara o 10%.

KURSY WALUT

ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, STYCZEŃ 2013 R.

RYNEK INWESTYCYJNY

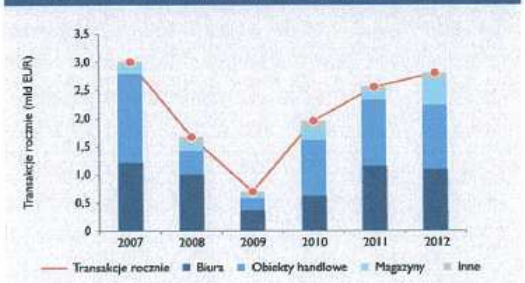
Mimo słabnącego tempa wzrostu gospodarczego w Polsce, kondycja rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w 2012 r. była bardzo dobra. Wolumen transakcji osiągnął wartość 2,8 mld EUR. To najlepszy wynik od 2007 r. i trzeci rok z rzędu, kiedy wartość transakcji wzrosła. Warto dodać, że w minionym roku wartość transakcji w Polsce stanowiła 75% wartości wszystkich transakcji w Europie Środkowej.

Źródłem siły polskiego rynku nieruchomości komercyjnych są jego stabilność oraz płynność minimalizujące ryzyko wyjścia z inwestycji. Najlepiej widać to w sektorze najlepszych nieruchomości, cieszącym się największym zainteresowaniem inwestorów, ale jest również zauważalne w przypadku nieruchomości drugorzędnych, które stanowiły istotną część ubiegłorocznego wolumenu transakcji.

Wzorem ubiegłych lat największą wartość miały transakcje przeprowadzone w sektorach handlowym i biurowym, odpowiednio 1,15 mld EUR oraz 1,09 mld EUR. Najszybciej rozwijał się sektor magazynowy, którego wartość wzrosła w ostatnim roku o ponad 180% do poziomu 462 mln EUR. To najlepszy wynik w historii. Wartość transakcji w pozostałych sektorach wyniosła ok. 100 mln EUR (4%).

Prognozy na 2013 r. nie przewidują gwałtownych zmian na rynku inwestycyjnym. Zainteresowanie inwestorów polskimi nieruchomościami komercyjnymi powinno utrzymać się na dotychczasowym poziomie, zwłaszcza w odniesieniu do najlepszych obiektów. Ich podaż będzie kluczowym czynnikiem utrzymania się bieżącej dynamiki rynku. Jeśli sprawdzą się zapowiedzi o ożywieniu gospodarczym, w drugiej połowie roku można również liczyć na wzrost zainteresowania inwestorów transakcjami oportunistycznymi.

WARTOŚĆ TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

RYNEK BIUROWY

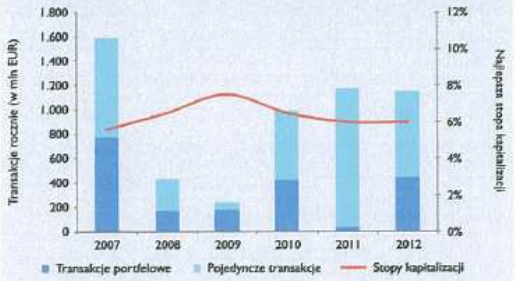
Rok 2012 w sektorze biurowym rynku inwestycyjnego nie przyniósł istotnych zmian w porównaniu z 2011 r. Wartość sprzedanych nieruchomości wyniosła 1,09 mld EUR, o ok. 5,5% mniej niż w 2011 roku.

Tak jak w poprzednich latach inwestycyjny rynek biurowy w Polsce był w zasadzie ograniczony do Warszawy, gdzie zawarto 97,7% wartości wszystkich transakcji w tym sektorze. Tylko jedna z 17 transakcji została zrealizowana poza granicami stolicy – zakup trójmiejskiego parku biurowego Arkońska przez PZU. Nic nie wskazuje na to, żeby w najbliższych miesiącach Warszawa miała stracić pozycję lidera, chociaż koncentracja inwestycji w stolicy może się nieznacznie zmniejszyć na skutek m.in. podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Green Towers we Wrocławiu za 64 mln EUR.

Największą transakcją w 2012 r. była sprzedaż Warsaw Financial Center za 210 mln EUR przez konsorcjum firm Pramerica i CA Immo na rzecz konsorcjum firm Allianz i Tristan Capital Partners. Do innych dużych transakcji należy zaliczyć: zakup International Business Center przez fundusz Deka za 148 mln EUR, nabycie Platinium Business Park na Mokotowie przez fundusz Allianz za 139 mln EUR oraz przejęcie biurowców Lumen i Skylight stanowiących część kompleksu Złote Tarasy przez Unibail-Rodamco.

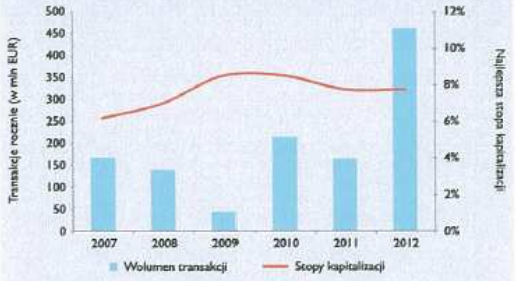
Stabilizacja popytu i podaży przełożyła się na utrzymanie dotychczasowych stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy na poziomie ok. 6,25%. W bardziej peryferyjnych rejonach stolicy odnotowano wzrost do poziomu ok. 7%, m.in. ze względu na szereg nowych projektów, których ukończenie zaplanowano na lata 2013–2014. W miastach regionalnych, charakteryzujących się mniejszą płynnością rynku biurowego, stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości kształtują się na poziomie ok. 7,5%.

TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

RYNEK HANDLOWY

W 2012 r. dynamika sektora handlowego rynku inwestycyjnego nie zmieniła się istotnie w stosunku do 2011 r. Wartość zawartych transakcji wyniosła ok. 1,15 mld EUR i była o ok. 2,5% niższa niż rok wcześniej. Ponad 60% ogólnego wolumenu transakcji przypadło na dwie umowy: zakup Złotych Tarasów w Warszawie przez Unibail-Rodamco oraz nabycie łódzkiej Manufaktury za 390 mln EUR przez niemiecki fundusz Union Investment. Świadczy to o silnym wpływie pojedynczych umów sprzedaży najlepszych nieruchomości na ogólny wolumen transakcji.

Ze względu na utrzymujące się spowolnienie gospodarcze największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się najlepsze obiekty handlowe o silnej pozycji na rynkach handlowych dużych miast. Są drogie i gwarantują niski zwrot z inwestycji, ale oferują wysokie bezpieczeństwo, co jest obecnie dla wielu funduszy najważniejszym kryterium przy podejmowaniu decyzji o inwestycji. W rezultacie stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości nie zmieniły się względem ubiegłego roku i kształtują się na poziomie ok. 6%.

Wśród kupujących dominują inwestorzy europejscy, reprezentujący przede wszystkim kapitał francuski, brytyjski i niemiecki. Udział unijnego kapitału w wartości transakcji handlowych wyniósł w 2012 r. ok. 83%, wobec 16-procentowego udziału kapitału amerykańskiego i zaledwie 1-procentowego udziału kapitału krajowego.

Obok sprzedaży Manufaktury i Złotych Tarasów do największych transakcji w 2012 r. należy zaliczyć zakup przez Griffin Real Estate od Centrum Development & Investments wrocławskiej Renomy za ok. 117 mln EUR. Warto również wspomnieć o wykupieniu przez fundusz Aviva od dotychczasowego partnera JV całości udziałów w portfelu czterech centrów handlowych Focus w Piotrkowie Trybunalskim, Bydgoszczy, Zielonej Górze i Rybniku, a także sprzedaży CH Alfa w Olsztynie za 82 mln EUR przez polski fundusz Arka BZ WBK na rzecz funduszu Rockspring.

RYNEK MAGAZYNOWY

Rok 2012 był pod wieloma względami rekordowy dla sektora magazynowego rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych. Wartość ubiegłorocznych transakcji wyniosła ok. 462 mln EUR i nie tylko była ponad 2,8 raza wyższa niż rok wcześniej, lecz także ponad 2-krotnie wyższa niż w rekordowym 2006 r. Wśród przyczyn tak dynamicznego wzrostu aktywności inwestycyjnej były zarówno duży popyt na wysokiej klasy obiekty magazynowe, jak również wysoka podaż nowoczesnych nieruchomości.

W 2012 r. Prologis i Panattoni, dwóch największych deweloperów na rynku, zdecydowało się upłynnić istotną część ukończonych i skomercjalizowanych parków magazynowych. Obiekty sprzedane przez te dwie spółki stanowiły ok. 85% ogólnej wartości transakcji. Portfel pięciu nieruchomości Prologis został w całości kupiony przez amerykańską firmę Hines Global REIT za ok. 117 mln EUR. Z kolei nieruchomości Panattoni zostały podzielone na trzy portfele, z których jeden został kupiony przez niemiecki fundusz RREEF za 54 mln EUR, natomiast pozostałe dwa przez amerykański fundusz Blackstone za kwotę znacznie przekraczającą 200 mln EUR. Były to pierwsze inwestycje firm Hines oraz Blackstone w sektorze magazynowym w Polsce. Szczególną uwagę zwraca skala działania firmy Blackstone, która w 2011 r. z podobnym rozmachem weszła na rynek nieruchomości handlowych.

Długookresowa prognoza dla sektora magazynowego rynku inwestycyjnego jest optymistyczna. Rozwój infrastruktury drogowej, wzrost znaczenia handlu internetowego oraz budowa nowych zakładów przemysłowych w specjalnych strefach ekonomicznych będą generowały popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe. Płynny i rozwijający się rynek najmu będzie w konsekwencji stymulował rozwój rynku inwestycyjnego.

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Ubiegłoroczny wolumen transakcji najmu na rynku powierzchni biurowych w Polsce świadczy o intensywnym rozwoju i wzroście znaczenia tego sektora w stosunku do pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych. W 2012 r. wolumen najmu przekroczył 960.000 mkw., z czego ok. 2/3 transakcji miało miejsce na rynku stołecznym. W minionym roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 509.000 mkw. nowoczesnej powierzchni – podaż ta przekroczyła przeszło dwukrotnie wartość zanotowaną w 2011 r. (218.000 mkw.). Ponad 50% nowej powierzchni stanowiły projekty zrealizowane w Warszawie. Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się również główne miasta regionalne, a w szczególności Wrocław, Kraków i Poznań. W porównaniu z końcem roku 2011 największy spadek pustostanów zanotowano w Katowicach (ok. 4,6 p.p.) i Krakowie (4,4 p.p.). Więcej niewynajętej powierzchni pojawiło się natomiast w Poznaniu (wzrost o ok. 4,1 p.p.) i Wrocławiu (wzrost o ok. 3,4 p.p.). Wskaźnik pustostanów wzrósł również w stolicy i na koniec IV kw. 2012 r. osiągnął 9%. W większości lokalizacji w kraju czynsze bazowe pozostały stabilne, jednak dalszy wzrost konkurencji wśród deweloperów oraz spadek kosztów generalnego wykonawstwa mogą wpłynąć na obniżenie wysokości stawek czynszowych.

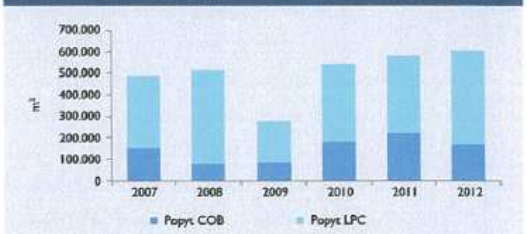
WARSZAWA

Wielkość rocznego wolumenu transakcji w 2012 r. na rynku warszawskim była rekordowa w porównaniu z dwoma poprzednimi latami, dzięki czemu utrzymał się pozytywny trend zapoczątkowany w 2010 r. W budowie znajduje się 540.000 mkw. powierzchni biurowej, a kolejne 620.000 mkw. jest w fazie planowania, które według deklaracji deweloperów mają być oddane do końca 2015 r. Prognozowany spadek tempa wzrostu PKB może jednak sprawić, że realizacja części z nich zostanie przesunięta w czasie lub wstrzymana. Mimo to, w porównaniu z rynkami regionalnymi, niekorzystne zmiany koniunktury gospodarczej są w Warszawie najmniej widoczne, o czym świadczą między innymi bardzo dobre wyniki absorpcji nowej powierzchni.

WARSZAWA – Podaż

W ubiegłym roku zanotowano znaczny wzrost zainteresowania deweloperów realizacją projektów biurowych w stolicy. Zasoby nowoczesnej powierzchni wzrosły do 3.859.000 mkw. Dla porównania w Berlinie wynoszą one 17.536.000 mkw., a w Pradze ok. 2.882.000 mkw. Warszawski rynek biurowy powiększył się o 24 budynki, łącznie 268.000 mkw. (w 2011 r. podaż wyniosła tylko 120.000 mkw.). Blisko 71% nowej powierzchni

WOLUMEN TRANSAKCJI W WARSZAWIE



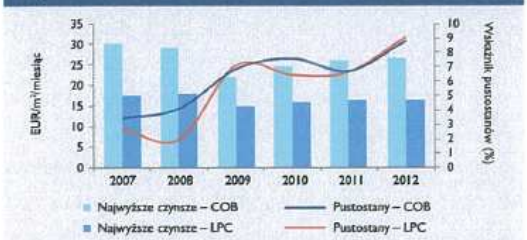
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

powstało poza obszarem centralnym miasta. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie między dzielnicami, najwięcej powierzchni oddano w Śródmieściu (73.000 mkw.), w rejonie Służewca 43.000 mkw., a w Wilanowie 29.500 mkw. W prawobrzeżnej części miasta zrealizowano tylko dwa projekty o łącznej powierzchni biurowej 5.200 mkw. W 2012 r. największymi oddanymi do użytku projektami były Green Corner firmy Skanska (24.500 mkw.) oraz pierwsza faza Business Garden (dwa budynki o łącznej powierzchni biurowej 22.000 mkw.). Z ważniejszych realizacji można również wymienić budynek Senator firmy Ghelamco i drugą fazę projektu Poleczki Business Park – oba o powierzchni ok. 21.000 mkw. W 2013 r. deweloperzy planują dostarczyć na rynek ponad 300.000 mkw., przy czym wielkość podaży dla projektów zlokalizowanych w centrum miasta może być mniejsza niż dotychczas.

WARSZAWA – Wolumen transakcji

W 2012 r. wolumen najmu w Warszawie osiągnął poziom 607.000 mkw., co stanowi wzrost o ok. 4% w porównaniu z rokiem poprzednim. Najwięcej umów podpisano na Mokotowie (241.000 mkw.) oraz w centrum miasta (171.600 mkw.). Ponad 56% umów dotyczyło powierzchni powyżej 1.000 mkw., natomiast kontrakty na biura większe niż 3.000 mkw. stanowiły ok. 30%. Tak jak w poprzednich latach, wzrosła liczba umów typu *pre-let* i ich udział w wolumenie transakcji osiągnął 32,6%. Odnowienia i renegocjacje umów w 2012 r. stanowiły istotną część popytu (29%) i utrzymały się na poziomie zbliżonym do 2011 r. Największą transakcją odnotowaną w 2012 r. było podpisanie przez T-Mobile umowy najmu na 27.000 mkw. w budowanym kompleksie Marynarska 12 firmy Ghelamco. Ponadto do jednego z biurowców wchodzących w skład Wilanów Office Park wprowadziła się spółka Asseco Poland, obejmując tym samym 20.400 mkw. powierzchni, a Frontex, jedna z agencji Unii Europejskiej, podpisała umowę przednajmu na 14.600 mkw. w realizowanym przez firmę Ghelamco kompleksie Warsaw Spire. Z kolei Poczta Polska podpisała umowę na wynajem 12.600 mkw. powierzchni biurowej w planowanym projekcie PHN S.A. przy ul. Domaniewskiej.

NAJWYŻSZE CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

WARSZAWA – Absorpcja

W minionym roku wielkość absorpcji powierzchni wyniosła ponad 161.000 mkw. Pomimo wzrostu o 25% w stosunku do roku 2011 poziom ten pozostaje jednak poniżej wartości ok. 250.000 mkw. notowanej w latach 2006–2008. Zwiększenie absorpcji wskazuje jednak na dalszy rozwój tego segmentu rynku, co jest pozytywnym sygnałem dla deweloperów rozpoczynających realizację nowych projektów.

WARSZAWA – Pustostany

Na koniec 2012 r. w Warszawie było ok. 347.500 mkw. wolnej powierzchni biurowej, co stanowi ok. 9% całkowitych zasobów stolicy. Oznacza to wzrost wskaźnika o ponad 2,3 p.p. w stosunku do wartości zanotowanej na koniec 2011 r. Zmiana ta spowodowana jest przede wszystkim oddaniem do użytku znacznej ilości nowej powierzchni. Najwięcej pustostanów znajduje się na terenie prawobrzeżnej Warszawy (16,3%) i Ursynowie (14,9%), gdzie weszła na rynek druga faza projektu Poleczki Business Park – na koniec roku do wynajęcia pozostawało tam ponad 8.000 mkw. Prognozuje się, że w 2013 r., jeżeli absorpcja nowej powierzchni utrzyma się na niezmienionym poziomie, średni wskaźnik pustostanów w Warszawie przekroczy 10%, ale nadal będzie niższy od średniej europejskiej, która wynosi 12%.

WARSZAWA – Czynsze

Rosnąca podaż nowej powierzchni powoduje urealnienie czynszów nominalnych, polegające na zmniejszeniu rozbieżności między nimi a stawkami efektywnymi. Proces ten zauważalny jest szczególnie w lokalizacjach centralnych. Nowoczesne biurowce zlokalizowane w centrum miasta oferują stawki na poziomie 22–25 EUR/mkw./miesiąc, przy czym w najlepszych projektach czynsze osiągają nawet 26,5 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w najlepiej zlokalizowanych budynkach klasy A poza centrum czynsze wynoszą 14–16,5 EUR/mkw./miesiąc. Wyjątek stanowią dzielnice Ursynów i Wilanów oraz prawobrzeżna część Warszawy, gdzie oferty z reguły nie przekraczają 14 EUR/mkw./

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

	CENTRALNY OBSZAR BIZNESU	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Czynsze bazowe (mkw./miesiąc)	EUR 18–26,5	EUR 12–16,5
Parking podziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 120–180	EUR 70–90
Parking naziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 70–120	EUR 45–75
Koszty eksploatacyjne	EUR 5–6,5	EUR 4–5,5
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na:	
	3–6 miesięcy	4–8 miesięcy
Okres najmu	5–10 lat	
Powierzchnie wspólne	0–10%	0–5%
VAT	23%	
Indeksacja	EURO CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	

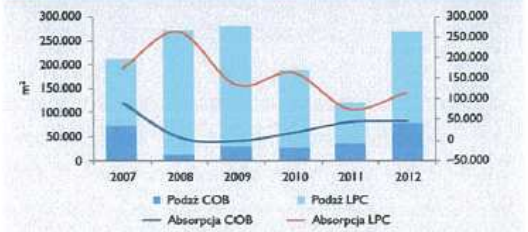
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

	CAŁA WARSZAWA	
Liczba budynków	403	
Zasoby całkowite (mkw.)	3.859.000	
Pustostany (mkw.)	347.500	
Pustostany (%)	9,00%	
	CENTRALNY OBSZAR BIZNESU	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	110	293
Zasoby całkowite (mkw.)	1.283.300	2.575.700
Pustostany (mkw.)	113.211	234.244
Pustostany (%)	8,82%	9,09%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

miesiąc. Rosnące pustostany sygnalizują jednak wzrost konkurencji na rynku, co z kolei przekłada się na coraz lepsze warunki najmu, znajdujące swe odzwierciedlenie między innymi w różnego rodzaju zachętach, do których należą np. kilkumiesięczne zwolnienia z czynszu czy kontrybucja finansowa na aranżację powierzchni. W związku z tym efektywny czynsz płacony przez najemcę w okresie obowiązywania umowy może być niższy nawet o kilkanaście procent od stawki wyjściowej. Zwiększająca się podaż, spadające koszty budowy i dalsza kompresja marż deweloperskich mogą spowodować spadek efektywnych stawek. W szczególności dotyczyć to będzie inwestycji, których uruchomienie będzie uzależnione od osiągnięcia wymaganego przez banki poziomu przednajmu, wynoszącego obecnie 30–35%.

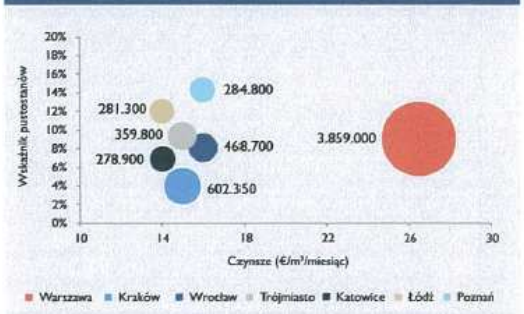
KRAKÓW

W 2012 r. wolumen transakcji na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie wyniósł ponad 107.200 mkw., z czego 59% objęły nowe umowy, a przednajem stanowił ok. 24% popytu. Największe transakcje najmu związane były z przedłużeniem umowy przez firmę State Street w Centrum Biurowym Kazimierz (12.615 mkw.) oraz wynajmem 8.400 mkw. nowej powierzchni przez Delphi Poland w pierwszej fazie parku biurowego Enterprise Park, którego deweloperem jest firma Avestus Real Estate. Na koniec 2012 r. zasoby biurowe Krakowa wyniosły 602.350 mkw. W porównaniu z 2011 r. to wzrost o 49.000 mkw., głównie w wyniku ukończenia dwóch projektów – I fazy Enterprise Park (dwa budynki o łącznej powierzchni ok. 15.450 mkw.) i budynku C w kompleksie biurowym Green Office (10.000 mkw.). Tegoroczny poziom podaży nie powinien przekroczyć wartości z roku ubiegłego. W budowie pozostaje Quattro Business Park III (12.200 mkw.) największego lokalnego dewelopera – Grupy BUMA, I faza Orange Office Park – budynek Amsterdam (11.230 mkw.) grupy East-West Development Office oraz Bonarka 4 Business D (8.910 mkw.). Czynsze wywoławcze wynosiły 13–15 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 12–13 EUR/mkw./miesiąc. Wskaźnik pustostanów spadł w porównaniu z końcem 2011 r. o niemal 4,4 p.p. do 3,9%.

WROCŁAW

W minionym roku we Wrocławiu oddano do użytku 66.000 mkw., co jest najlepszym wynikiem podażowym ze wszystkich miast regionalnych w Polsce. Obecnie zasoby dolnośląskiej stolicy to blisko 468.700 mkw., a kolejny rok zapowiada jej dalszy dynamiczny rozwój. Wolumen transakcji zwiększył się o ok. 25% w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 90.000 mkw., co w dużym stopniu było wynikiem podpisania umowy na wynajem 14.400 mkw. w Green Towers przez firmę z branży telekomunikacyjnej. W bieżącym roku można spodziewać się,

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

że do użytku zostanie oddana część biurowa budynku Sky Tower (14.000 mkw.) firmy LC Corp. W budowie znajdują się między innymi dwie inwestycje firmy Skanska – Green Towers II faza (10.700 mkw.) oraz Green Day (14.500 mkw.). W 2013 r. planowane jest rozpoczęcie budowy biurowca West Gate (14.600 mkw.) przez spółkę giełdową Echo Investment. W porównaniu z końcem 2011 r. wskaźnik pustostanów we Wrocławiu wzrósł o ok. 3,4 p.p. do 8%, ze względu m.in. na największy wśród miast regionalnych poziom podaży. Zakładając utrzymanie się zainteresowania najemców na stałym poziomie, w bieżącym roku sytuacja na rynku powinna być nadal stabilna. Czynsze bazowe wynosiły 13–16 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne (głównie za sprawą nowych projektów) 11–14 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

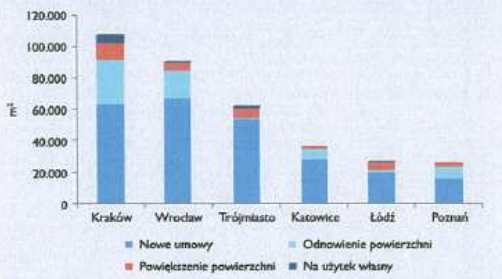
Zasoby biurowe Trójmiasta wynoszą 359.800 mkw. Najważniejszymi inwestycjami oddanymi do użytku były BCB Business Park I (9.250 mkw.) spółki Bałtyckie Centrum Biznesu i Garnizon.biz – budynek Gamma i Omega (łącznie 18.000 mkw.). Na początku roku zostały oddane do użytku kolejne fazy Olivia Business Centre – Olivia Point i Olivia Tower (łącznie 25.146 mkw.). W budowie pozostaje Euro Office Park (18.100 mkw.), Alchemia I faza (16.600 mkw.) firmy Torus oraz Centrum Biurowe Neptun firmy Hines (15.300 mkw.). Największą transakcją zawartą w ostatnim roku było wynajęcie przez Bank BPH powstającego zespołu budynków biurowych Euro Office Park (18.100 mkw.). Ilość pustostanów na koniec IV kw. wyniosła 34.000 mkw., co stanowi 9,4% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w mieście. Wynajęto ponad 62.400 mkw. i, podobnie jak w większości miast regionalnych, duży udział stanowiły nowe transakcje (85%). Czynsze bazowe pozostały na poziomie 13–15 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne oscylowały w przedziale 11–13 EUR/mkw./miesiąc.

ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

	ZASOBY (MKW.)	CZYNSZE WYWOŁAWCZE (EUR/MKW./MIES.)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	3.859.000	12–26,5	9,00%
COB	*1.283.300*	*22–26,5*	*8,82%*
LPC	*2.575.700*	*12–16,5*	*9,09%*
Kraków	602.350	13–15	3,95%
Wrocław	468.700	13–16	8,01%
Trójmiasto	359.800	13–15	9,44%
Katowice	278.900	13–14	6,85%
Łódź	281.300	12–14	11,99%
Poznań	284.800	14–16	14,35%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

WOLUMEN TRANSAKCJI W MIASTACH REGIONALNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

POZNAŃ

Wolumen transakcji na rynku poznańskim wyniósł w 2012 r. zaledwie 25.900 mkw., z czego ponad 60% stanowiły nowe umowy, a przednajem niecałe 1%. Największe transakcje dotyczyły przedłużenia umowy najmu przez firmę Roche 3.200 mkw. w Malta Office Park oraz przedłużenia umowy najmu i powiększenia powierzchni przez Jeronimo Martins w budynku Kupiec Poznański (2.200 mkw.). Na koniec poprzedniego roku zasoby biurowe Poznania wzrosły do 284.800 mkw. głównie w wyniku ukończenia Andersia Business Centre (11.600 mkw.) i budynku Pixel (14.600 mkw.) będącego pierwszym z pięciu obiektów, które wejdą w skład parku biurowego Klaster Grunwaldzka. W realizacji zostają Malta House (14.700 mkw.) firmy Skanska i Galeria MM (2.400 mkw.) poznańskiego dewelopera – spółki Ataner. Pod koniec roku pozwolenie na budowę otrzymał również kompleks Business Garden firmy SwedeCenter. Realizacja pierwszej fazy (4 budynki o łącznej powierzchni najmu ok. 41.000 mkw.) rozpocznie się w I kwartale 2013 r. Czynsze wywoławcze w 2012 r. wynosiły 14–16 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 12–14 EUR/mkw./miesiąc. Wskaźnik pustostanów wzrósł w porównaniu z końcem 2011 r. o ponad 4,1 p.p. do 14,3%.

KATOWICE

Na koniec 2012 r. rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Katowicach szacowany był na 278.900 mkw. W ubiegłym roku zostały oddane do użytku zaledwie dwa budynki biurowe Apiss Centre Point i GPP Business Park I, łącznie 9.300 mkw. Do ukończenia pozostają m.in. niewielki budynek Rawa Office (1.500 mkw.) i pierwsza faza A4 Business Park (9.000 mkw.) firmy Echo Investment. Dzięki kilku znaczącym transakcjom, takim jak zawarcie umowy przednajmu przez Unilever na 5.400 mkw. powierzchni w Nowym Katowickim Centrum Biznesu, wynajęcie przez Tele-fonikę 3.200 mkw. w Centrum Biurowym Francuska i przedłużenie przez Sterię umowy na powierzchnię 2.800 mkw. w Altusie – wielkość popytu w 2012 r. osiągnęła prognozowaną wartość 37.000 mkw. (wartość niemal identyczna jak w 2011 r.). Wskaźnik pustostanów na koniec 2012 r. spadł o 4,6 p.p. w porównaniu ze stanem z końca 2011 r. i wyniósł 6,8%. Czynsze nominalne nadal wynoszą 13–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–12 EUR/mkw./miesiąc.

ŁÓDŹ

W ubiegłym roku rynek biurowy w Łodzi dysponował 281.300 mkw. nowoczesnej powierzchni. Podaż wyniosła 21.200 mkw., z czego wynajęto na razie niewiele ponad 10%. Z największych transakcji na rynku można wymienić wynajęcie przez Polkomtel 2.700 mkw. w Parku Biznesu Teofilów oraz zawarcie pomiędzy grupą BRE Bank a firmą Hines umowy na wynajem 2.100 mkw. w Sterlinga Business Center na potrzeby call center mBanku. Powierzchnie w Łodzi wynajęły też firmy SouthWestern (2.100 mkw.) w Green Horizon B oraz Rule Financial (1.750 mkw.) w Sterlinga Business Center. Wolumen transakcji wyniósł 27.300 mkw. Na koniec IV kw. 2012 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 12%. Na najemców czeka między innymi 18.500 mkw. wolnej powierzchni w University Business Park 2. W 2013 r. przewidziane jest oddanie II fazy Green Horizon firmy Skanska i budynek MediaHUB będący inwestycją polskiej firmy TOYA. Pomimo stosunkowo niskiego popytu czynsze w mieście były stabilne. Stawki wywoławcze kształtowały się na poziomie 12–14 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne 10–11 EUR/mkw./miesiąc.

RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

RYNEK W POLSCE

Rozwój rynku nieruchomości handlowych w Polsce w 2012 r. był wolniejszy niż w latach ubiegłych ze względu na niepewną sytuację na globalnych rynkach kapitałowych. Mimo to zanotowano w kraju wzrost całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej do poziomu 11 mln mkw. Łącznie w ubiegłym roku zbudowano 550.000 mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Największe obiekty oddane do użytku w pierwszej połowie roku to Korona Kielce i NoVa Park Gorzów Wielkopolski, w drugiej zaś – Galeria Rzeszów. Deweloperzy skoncentrowali się jednak na popularnych wśród najemców i konsumentów niewielkich obiektach handlowych – liczne kameralne centra powstały w mniejszych i średnich miastach, np. w Grudziądzu (Alfa), w Bełchatowie (Galeria Olimpia), Ciechanowie (Marcredo Center), Starachowicach (Galeria Kamienna), Kędzierzynie-Koźlu (Odrzańskie Ogrody) czy w Sieradzu (Dekada). Otwarto również dwa centra wyprzedażowe – w Szczecinie i Łodzi.

W 2012 r. można było zaobserwować zmianę strategii handlowej właścicieli niektórych centrów, którzy wobec wzrastającej konkurencji skoncentrowali się na ofercie przeznaczonej dla ściśle określonej grupy konsumentów. Przykładem może być warszawski Klif, który po modernizacji elewacji i zmianie składu najemców stał się centrum dla zdecydowanie zamożniejszych klientów.

Zważywszy na poziom popytu na powierzchnie handlowe w Polsce, większość rynku wykazuje oznaki nasycenia. Sieci handlowe osiągnęły zakładany udział w rynku i spowolniły tempo ekspansji. Sieci handlowe skupiają się na najbardziej dochodowych lokalizacjach, optymalizują swoje portfele. Obserwuje się nowe wejścia na rynek polski, ale są to raczej ostrożne inwestycje. W wielu sektorach następują procesy konsolidacji rynku, czego niedawnym przykładem może być kupno hipermarketów Real przez francuską sieć Auchan. Wśród nowo budowanych centrów handlowych obiekty wynajęte w 100% są rzadkością. Stopa pustostanów w Polsce utrzymuje się w przedziale 1,5–5%.

W 2013 r. łączna podaż powierzchni handlowej na rynku wyniesie 750.000 mkw. GLA. Według szacunków Cushman & Wakefield w kolejnych 2 latach nastąpi jednak zmniejszenie oferowanej powierzchni. Obserwować będziemy rozwój raczej jakościowy niż ilościowy – dominować będą modernizacje i rozbudowy obiektów. Deweloperzy zagospodarują nowe obszary inwestycyjne, np. duże węzły komunikacyjne, lokalizacje w sąsiedztwie węzłów autostradowych, niezabudowane tereny w ścisłych centrach miast czy lokalizacje w rozwijających się obszarach mieszkaniowych. W 2013 r. nowe centra handlowe zostaną otwarte głównie

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

w największych aglomeracjach (Galeria Katowicka, Poznań City Center, Wzgórze Gdynia – II faza, Galeria Bronowice Kraków, Europa Centralna Gliwice, Atrium Felicity Lublin). W Warszawie natomiast już w pierwszym kwartale będzie można zrobić zakupy w nowym centrum wyprzedażowym – Factory Annopol.

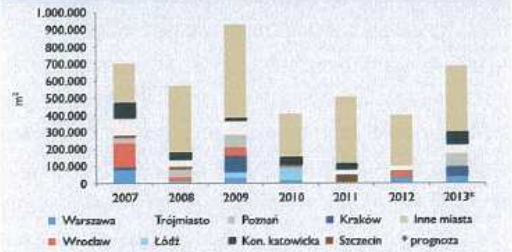
Biorąc pod uwagę nadchodzący spadek podaży i selektywny popyt na rynku nieruchomości handlowych w Polsce, możemy spodziewać się w najbliższych latach stabilizacji wysokości czynszów. Zróżnicowanie pomiędzy obiektami pierwszo- i drugorzędnymi widoczne będzie w skali stawek najmu. W najlepszych centrach handlowych najwyższe stawki nadal będą osiągać poziom 75–85 EUR/mkw./miesiąc, w przeciwieństwie do drugorzędnych obiektów, których właściciele będą musieli prowadzić elastyczną politykę czynszową, zabezpieczać budżet na kontrybucje finansowe i aranżacje powierzchni. Wobec pogarszającej się koniunktury gospodarczej coraz ważniejsze stają się dla najemców całkowite koszty najmu, optymalizacja zarządzania kosztami eksploatacji i wprowadzenie rozwiązań oszczędnościowych.

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W 2012 r. rozwijał się przede wszystkim rynek centrów handlowych w mniejszych ośrodkach miejskich. Na 400.000 mkw. GLA dostarczonej podaży powierzchni centrów handlowych (20 nowych obiektów plus rozbudowy) 75% stanowiły obiekty kameralne w średnich i mniejszych miastach. Do największych zrealizowanych projektów należą Galeria Rzeszów (42.000 mkw. GLA), NoVa Park w Gorzowie Wielkopolskim (32.400 mkw. GLA) i Korona Kielce (34.100 mkw. GLA). Znaczną część podaży (21%) stanowiły rozbudowy istniejących obiektów. Na koniec 2012 r. zasoby powierzchni w centrach handlowych wynosiły 8,1 mln mkw. GLA.

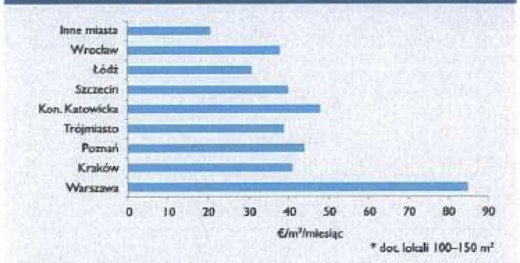
W 2013 r., przy prognozowanym poziomie podaży blisko 700.000 mkw. GLA, obiekty oddawane w dużych miastach stanowić będą aż 45% dostarczonej powierzchni. W konurbacji katowickiej otwarty zostanie Park Handlowy Europa Centralna firmy Helical w Gliwicach oraz Galeria Katowicka firmy Neinver. W Krakowie zapowiadane jest otwarcie Galerii

CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH
IV KWARTAŁ 2012 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH
IV KWARTAŁ 2012 R.*



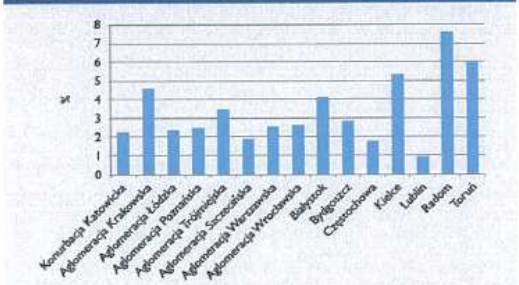
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

Bronowice. W północnej Polsce zostanie otwarte rozbudowane przez Mayland Centrum Handlowe Wzgórze w Gdyni, w Poznaniu – Poznań City Center budowane przez firmę TriGranit. Nową inwestycją handlową w stolicy (16,000 mkw. GLA) jest Galeria Miejska w budowanym obecnie kompleksie biurowo-handlowym Plac Unii. W budowie pozostaje jeszcze ok. 850.000 mkw. GLA powierzchni centrów handlowych.

Popyt na lokale w centrach handlowych jest średni i zróżnicowany w poszczególnych miastach i obiektach. Najniższa stopa pustostanów notowana jest w Lublinie (0,97%), Częstochowie (1,76%) i aglomeracji szczecińskiej (1,89%), co świadczy o otwarciu rynku na nowe inwestycje w kontekście istniejącej konkurencji i siły nabywczej mieszkańców. Najwięcej pustostanów występuje natomiast w centrach handlowych w Toruniu (5,93%), Kielcach (5,37%) i aglomeracji krakowskiej (4,61%).

Najwyższe czynsze w najlepszych centrach handlowych są stabilne, w Warszawie osiągają poziom 75–85 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 35–40 EUR/mkw./miesiąc. W miastach średniej wielkości czynsze plasują się na poziomie 20–25 EUR/mkw./miesiąc.

PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

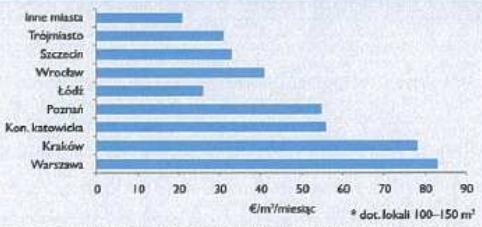
Główne ulice handlowe zmieniają swój charakter na bardziej reprezentacyjny. Stają się swoistą wizytówka miasta, miejscem spotkań biznesowych i towarzyskich. Proces ten najbardziej widoczny jest w wielkich aglomeracjach ze względu na duże natężenie ruchu turystycznego i biznesowego.

Rozwojowi głównych ulic handlowych sprzyjają reorganizacja ruchu samochodowego i transportu publicznego oraz rewitalizacja obszarów śródmiejskich. W najbliższych latach duże zmiany w tym zakresie będziemy obserwować w Warszawie i Łodzi. Ukończenie drugiej linii metra w stolicy przyniesie wzrost atrakcyjności jej głównych ulic (m.in. Nowy Świat, Świętokrzyska). W sąsiedztwie stacji w parterach budynków powstawać będą nowe sklepy, punkty usługowe, kawiarnie, restauracje, kluby.

W Łodzi natomiast znaczną zmianę przyniesie rewitalizacja centrum miasta (łącznie ok. 100 ha), w tym budowa dworca Łódź Fabryczna. Projekt o nazwie „Nowe Centrum Łodzi" jest jednym z największych zamierzeń tego typu w Europie. Ma on na celu zagospodarowanie historycznej struktury urbanistycznej, rewitalizację obszarów poprzemysłowych i kolejowych, zbudowanie nowoczesnego węzła komunikacyjnego, uwolnienie atrakcyjnych terenów pod inwestycje, stworzenie bezpiecznej i atrakcyjnej przestrzeni publicznej w centrum miasta oraz uatrakcyjnienie oferty kulturalno-edukacyjnej Łodzi.

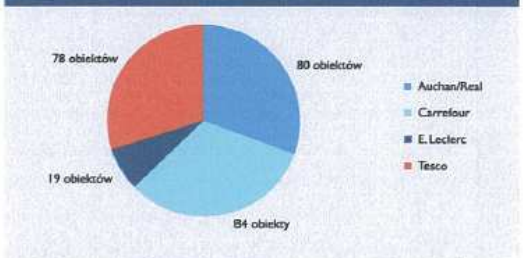
Rewitalizacja obszarów śródmiejskich, będąca efektem inwestycji komercyjnych, prowadzona jest już z powodzeniem między innymi w Katowicach (Galeria Katowicka), Poznaniu (Poznań City Center) i Gdańsku (Forum Radunia). Przebudowa dworca kolejowego i autobusowego w połączeniu z inwestycją handlową przygotowywana jest także w Olsztynie. W większości miast inicjowane są działania wspierające powrót handlu, usług i gastronomii do rejonu centrum – przeprowadza się remonty i modernizacje starej substancji budynków, tworzy się nowe atrakcje turystyczne. Przykładem takich projektów na dużą skalę jest Kraków,

NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH IV KWARTAŁ 2012 R.*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

HIPERMARKETY W POLSCE, IV KWARTAŁ 2012 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

gdzie w 2010 r. udostępniono zwiedzającym podziemną trasę turystyczną o tematyce historycznej pod Rynkiem Głównym.

Z powodu niewielkiej dostępności lokali przy głównych ulicach handlowych poziom czynszów jest tam stosunkowo wysoki i stabilny. W Warszawie i Krakowie czynsze osiągają rekordowe wartości (75–85 EUR/mkw./miesiąc), a współczynnik pustostanów mimo sporej fluktuacji najemców utrzymuje się na minimalnym poziomie.

HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

Na rynku hiper- i supermarketów w Polsce panuje silna konkurencja, zauważalne są więc procesy konsolidacji, zmiany strategii ekspansji oraz problemy finansowe niektórych podmiotów. Wśród sieci wielkopowierzchniowych dynamicznie rozwijają się dwie: Tesco, która od ubiegłego roku ma swoje sklepy między innymi w Galerii Miodowej w Kluczborku i Galerii Pruchnickiej w Jarosławiu, oraz Auchan, która otworzyła hipermarket w Łomiankach. Ważnym wydarzeniem na rynku Europy Wschodniej była transakcja zakupu przez Auchan, za 1,1 mld EUR, sieci hipermarketów Real.

Liderem w segmencie supermarketów była w 2012 r. sieć Piotr i Paweł, która otworzyła sklepy między innymi w Galerii Sky Tower we Wrocławiu, NoVa Park w Gorzowie Wielkopolskim, Galerii Rzeszów, Koronie Kielce, Alfie Grudziądz, Outlecie Park Szczecin i Galerii Brwinów. Wśród dyskontów najdynamiczniej rozwijała się Biedronka, która w październiku otworzyła w Łodzi przy ul. Rokicińskiej swój dwutysięczny sklep. Nowością w strategii rozwoju Biedronki jest otwarcie sklepu w centrum handlowym, w Odrzańskich Ogrodach w Kędzierzynie-Koźlu. Swoją ekspansję znacząco ograniczyły natomiast spożywcze sieci delikatesowe. Alma rozwijała się jedynie w największych aglomeracjach miejskich. Po ogłoszeniu upadłości Bomi w ubiegłym roku byliśmy świadkami znikania z rynku kolejnych sklepów tej sieci.

Biorąc pod uwagę obiekty będące obecnie w budowie, nowe wielkopowierzchniowe sklepy spożywcze pojawią się w 2013 roku między innymi w Lublinie (Auchan – Atrium Felicity), Gliwicach (Tesco – Europa Centralna), Krakowie (Auchan – Galeria Bronowice), Łomży (Tesco – Galeria Veneda) i Inowrocławiu (Tesco – Galeria Solna).

W Polsce działa obecnie ponad 260 hipermarketów, ulokowanych w większości w centrach handlowych, oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Największą liczbę hipermarketów ma Carrefour (84). Dużą sieć sklepów zbudowały także Auchan (po przejęciu sieci Real – 80) i Tesco (78). Wśród obiektów mniejszego formatu pod względem liczby sklepów dominuje dyskont spożywczy Biedronka. Dynamicznie rozwijają się również Tesco, Piotr i Paweł, Lidl, Kaufland i Intermarché.

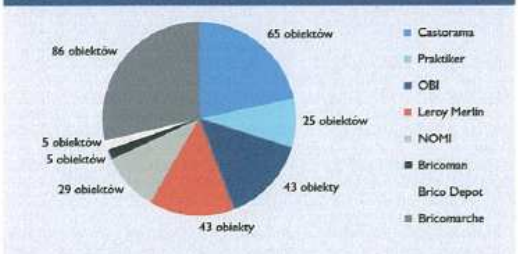
Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6–7,5 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 8–11 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5–8 EUR/mkw./miesiąc dla dyskontów spożywczych. Praktyką rynkową staje się naliczanie czynszów również w PLN.

PARKI HANDLOWE I MAGAZYNY HANDLOWE

Wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze rozwijają się w Polsce zarówno w postaci obiektów wolnostojących (magazyny handlowe), jak i niewielkich parków handlowych w mniejszych miastach, grupujących od kilku do kilkunastu najemców. W ubiegłym roku zbudowano ok. 100.000 mkw. GLA tego typu powierzchni. Obiekty wolnostojące to przede wszystkim sklepy z artykułami budowlanymi, np. Castorama, OBI, Leroy Merlin, Bricomarché. Odnotowano także dynamiczny rozwój sieci z wyposażeniem sportowym Decathlon, która otworzyła swoje sklepy w Białymstoku, Gdańsku, Mikołowie, Rumi i Kołbaskowie. Wśród ukończonych w 2012 r. parków handlowych największy to Tatary w Lublinie, w sąsiedztwie sklepu E. Leclerc. Mniejsze obiekty otwarto między innymi w Siedlcach, Sochaczewie i Świeciu. Łączna powierzchnia parków i magazynów handlowych w Polsce na koniec 2012 r. wyniosła 2,3 mln mkw. GLA, z czego parki stanowiły ok. 25%.

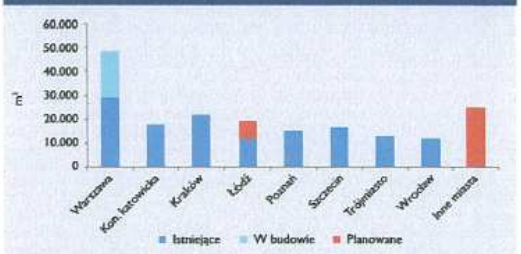
W sektorze parków i magazynów handlowych w budowie pozostaje blisko 100.000 mkw. GLA, w tym największy Europa

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI, IV KW. 2012 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE, IV KWARTAŁ 2012 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

Centralna Park (40.000 mkw. GLA) i mniejsze Multishop Sochaczew i Park Handlowy Bogatynia. Obiekt Europa Centralna Park, będący połączeniem tradycyjnego centrum handlowego i parku, otwarty zostanie w Gliwicach w I kwartale br. z ofertą sklepów Castorama, Jula, Saturn, RTV Euro AGD, Jysk, Ski Team, Reserved, New Yorker i Smyk.

W przygotowaniu znajduje się kilkanaście niewielkich parków handlowych, zlokalizowanych w miastach poniżej 100.000 mieszkańców. Sieci magazynów z art. budowlanymi także zapowiadają dalszy rozwój. Szacuje się, że do roku 2015 w Polsce może powstać dodatkowo blisko 150.000 mkw. tego typu powierzchni.

Wśród najemców w dużych parkach handlowych dominują sklepy z art. budowlanymi, sprzętem RTV AGD, meblami, sprzętem sportowym i wyposażeniem wnętrz. Niewielkie parki handlowe są ciekawą alternatywą dla deweloperów i najemców w mniejszych miastach, gdzie nie ma miejsca na pełnowymiarową tradycyjną galerię handlową. W mniejszych obiektach lokują się zwykle sieci z sektorów RTV AGD, multimedia, wszystko dla domu, zdrowie i uroda, obuwie, moda. Pustostany w parkach handlowych stanowią średnio 3–5%. W końcu 2012 roku czynsze w parkach handlowych wynosiły 6–8 EUR/mkw./miesiąc dla największych powierzchni i 9–13 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich. Szacowany poziom czynszów dla wolnostojących magazynów handlowych wynosi 6–9 EUR/mkw./miesiąc w zależności od wielkości sklepu i lokalizacji.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

Centra wyprzedażowe w Polsce powstają wyłącznie w największych aglomeracjach miejskich i budowane są zazwyczaj fazami, z uwagi na ograniczony popyt na powierzchnię handlową w tym sektorze rynku. W 2012 r. oddano do użytku dwa nowe centra wyprzedażowe o łącznej powierzchni 29.000 mkw. GLA: Ptak Outlet Rzgów (faza I) k. Łodzi i Outlet Park (faza I) w Szczecinie. Spowodowało to wzrost zasobów tego rodzaju powierzchni do poziomu 138.000 mkw. GLA. W chwili obecnej w Polsce działa dziewięć centrów wyprzedażowych: Factory Ursus (Warszawa), Factory Wrocław, Factory Luboń (Poznań), Factory Kraków, Fashion House Piaseczno (Warszawa), Fashion House Gdańsk, Fashion House Sosnowiec, Ptak Outlet Rzgów (Łódź) i Outlet Park (Szczecin). Wymienione obiekty zbudowane zostały przez czterech deweloperów: Neinver (Factory), The Outlet Co (Fashion House), Echo Investment i Ptak SA.

W budowie pozostaje obecnie jedno centrum wyprzedażowe o powierzchni 19.700 mkw. GLA firmy Neinver – Factory Annopol na warszawskiej Białołęce. Planowana data otwarcia to marzec br. Obiekt oferować będzie 120 sklepów wyprzedażowych znanych polskich i zagranicznych sieci handlowych, m.in. Tommy Hilfiger, Lee Cooper, Levis, Rey Jay, Cross, Big Star, Soda, Tom Tailor, Vero Moda, VIP Collection, Wittchen i Digel. W planach deweloperów znajdują się zarówno kolejne centra wyprzedażowe (Białystok, Lublin), jak i rozbudowy już istniejących obiektów (Łódź, Szczecin). Realizacja wszystkich zamierzeń może przynieść do końca 2015 roku nawet do 50.000 mkw. GLA nowej powierzchni.

W centrach wyprzedażowych działa obecnie ponad 800 sklepów, głównie z branży odzież, obuwie i akcesoria sportowe. Rozwój tego sektora w Polsce odbywa się z zachowaniem równowagi pomiędzy popytem a podażą. W ciągu dziesięciu lat swojego istnienia rynek absorbował średnio ok. 14.000 mkw. GLA powierzchni rocznie, a stopa pustostanów, nieznacznie większa niż w tradycyjnych centrach handlowych, wahała się pomiędzy 5–7%. Charakterystyczną cechą tego segmentu rynku jest potrzeba zaplanowania dłuższego okresu komercjalizacji obiektu (ponad 24 miesiące), do rzadkości należy też 100% wynajęcie obiektu w dniu otwarcia. Czynsze za powierzchnie w centrach wyprzedażowych są niższe niż w tradycyjnych centrach handlowych, a deweloperzy oferują także szereg zachęt dla najemców, w tym kontrybucje finansowe na aranżacje lokali. Za lokal 100–150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego w Warszawie oczekiwana jest stawka czynszowa na poziomie 21–23 EUR/mkw./miesiąc.

RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

SYTUACJA NA RYNKU

W 2012 r. można było zaobserwować w Polsce dalszy rozwój rynku magazynowego, szczególnie w zakresie oferty nowej powierzchni. Mimo zmniejszenia się wolumenu zawartych transakcji o ok. 17% w porównaniu z 2011 r., podaż wzrosła o 25%. Warto jednak zaznaczyć, że większość oddanej do użytku powierzchni została wynajęta jeszcze przed ukończeniem budowy. Wskaźnik pustostanów zmniejszył się o 1 p.p. Na koniec 2012 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły 7.530.000 mkw. Największym rynkiem magazynowym w Polsce pozostaje Warszawa, której zasoby wynoszą 36% całkowitej powierzchni. Najważniejszymi rynkami regionalnymi są: Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna i Wrocław. Dysponują one powierzchnią 4.230.000 mkw., co stanowi 56% wszystkich zasobów. Dzięki rozbudowie infrastruktury drogowej nastąpił wyraźny rozwój innych rynków, w szczególności: trójmiejskiego, krakowskiego, rzeszowskiego, toruńskiego, szczecińskiego i lubelskiego.

Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową w 2012 r. wyniósł ponad 1,5 mln mkw. W III kwartale podpisano umowy na ok. 450.000 mkw., czyli na ponad 40% więcej powierzchni niż w najsłabszym II kwartale. Ok. 56% całkowitego wolumenu stanowiły nowe umowy najmu, 35% to były kontynuacje, a rozszerzenia powierzchni wyniosły ok. 9%. Tak jak w poprzednich latach najbardziej aktywnym sektorem najemców powierzchni magazynowych byli operatorzy logistyczni (40%). Warto zaznaczyć też duży udział w popycie firm dystrybucyjnych (głównie polskich i sieci sklepów). Największe zainteresowanie najemców odnotowano przede wszystkim w regionach: warszawskim (32%), Polski Centralnej (18%) oraz górnośląskim (14%).

W 2012 r. ukończono w Polsce ponad 500.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wielkość podaży w największych regionach była podobna: na Górnym Śląsku oddano 19% całkowitej nowej powierzchni, w regionie Warszawy 17%, a Polski Centralnej i Wrocławia po 16%. Znaczącymi projektami zrealizowanymi w ubiegłym roku były: obiekty BTS (*built-to-suit*) dla firmy Pilkington w Chmielowie o powierzchni 35.000 mkw. i firmy Manuli w Radomsku o powierzchni 32.000 mkw. – oba wybudowane przez firmę Panattoni, a także BTS dla firmy Decathlon w Gliwicach o powierzchni 32.000 mkw. zrealizowany przez dewelopera SEGRO oraz obiekt magazynowy w Poznaniu o powierzchni 30.000 mkw. wybudowany przez firmę Goodman w ramach parku Goodman Poznań Logistics Centre.

Na koniec 2012 r. w budowie było ok. 200.000 mkw. powierzchni magazynowej, a więc ponad 40% mniej niż na koniec 2011 r.

PRZYKŁADOWE TRANSAKCJE NAJMU

NAZWA OBIEKTU	FIRMA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Panattoni Park Stryków	Leroy Merlin	56.000
Panattoni BTS Pilkington	Pilkington	35.000
Prologis Park Dąbrowa	DHL	33.000
Panattoni BTS Legnica	Lear	32.000
Europolis Park Poland Central	FM Logistic	32.000
Diamond Business Park Piaseczno	Logwin	29.000
Prologis Park Teresin	Stokrotka	27.000
Panattoni Park Robakowo	Raben	27.000
Prologis Park Teresin	Schenker	26.000
Prologis Park Janki	Rohlig Suus Logistics	26.000
Tulipan Park Stryków	Sonoco	23.000
Tulipan Park Warszawa	Żabka	23.000
PointPark Mszczonów	Fiege	21.000
Prologis Park Błonie II	Tradis	18.000
Prologis Park Wrocław V	Neonet	18.000

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

W znacznej części są to obiekty typu BTS, budowane według ściśle określonych potrzeb klienta – rodzaju planowanej produkcji lub indywidualnych warunków magazynowania. Tego typu inwestycje są korzystnym rozwiązaniem dla dewelopera ze względu na zabezpieczenie stałego dochodu przez okres z reguły minimum 5 lat. Najwięcej powierzchni magazynowej buduje się obecnie we Wrocławiu (56.000 mkw.), Warszawie (44.000 mkw.) i Poznaniu (30.000 mkw.).

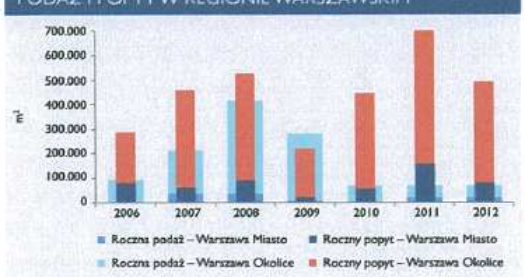
W grudniu 2012 r. było w Polsce ponad 800.000 mkw. niewynajętej powierzchni magazynowej, co stanowiło 10,7% całkowitych zasobów. Oznacza to spadek wskaźnika pustostanów w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku o 1,2 p.p. Podaż nowej powierzchni w 2012 r. była względnie duża. Najwięcej oddano do użytku w I kwartale (200.000 mkw.), ale już w pozostałych miesiącach odnotowano proporcjonalnie mniejszą podaż, co wpłynęło na zmianę wskaźnika pustostanów na koniec roku. Najwięcej wolnej powierzchni, biorąc pod uwagę liczby bezwzględne, znajduje się w regionie Warszawy i okolic (400.000 mkw.) oraz w Polsce Centralnej (120.000 mkw.). Najwyższe stopy pustostanów występują natomiast w regionach o niewielkich zasobach, np. Lublin (37%), Szczecin (36%) czy Rzeszów (30%), co stanowi odpowiednio 5.000, 15.000 oraz 35.000 mkw. wolnej powierzchni. Pomimo zmniejszenia się wskaźnika pustostanów, stawki czynszowe pozostały niezmienione lub nieznacznie spadły. Obecnie najwyższe czynsze nominalne występują w strefie miejskiej Warszawy (4,5–5,8 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w Polsce Centralnej i na przedmieściach Warszawy (2,4–4 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach stawki czynszów kształtowały się na poziomie 3–4 EUR/mkw./miesiąc.

REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.710.000 mkw.	
Zasoby w budowie	44.000 mkw.	
Wskaźnik pustostanów	15,2%	
Wolumen transakcji	475.000 mkw.	
Główni wynajmujący	Prologis, CA Immo, Panattoni, Segro, PointPark Properties, AIG/Lincoln, Valad	
	WARSZAWA MIASTO	WARSZAWA OKOLICE
Czynsze nominalne	4,50–5,80 EUR/mkw./miesiąc	2,40–4,00 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,90–5,00 EUR/mkw./miesiąc	1,90–3,20 EUR/mkw./miesiąc

Warszawa jest największym rynkiem magazynowym w Polsce – posiada w swych zasobach ponad 2,7 mln mkw. powierzchni, z czego 77% ulokowane jest w południowo-zachodniej strefie podmiejskiej stolicy (w promieniu od 12 do 50 km od centrum – Błonie, Janki, Piaseczno, Pruszków i Sochaczew). Pozostałe 23% znajduje się w rejonie trzech dzielnic: Białołęki, Targówka i Włochów. W 2012 r. podaż powierzchni magazynowej wyniosła ok. 87.000 mkw. Największymi obiektami oddanymi do użytku były: budynek produkcyjno-magazynowy BTS Delphi (22.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Panattoni w Błoniu oraz kolejna faza parku Prologis Park Janki (18.000 mkw.). W ciągu całego roku w regionie wynajęto ok. 475.000 mkw. magazynów, co oznacza ponad 30% spadek w porównaniu z 2011 r. Ponad 80% umów zawarto w strefie podmiejskiej regionu. Wskaźnik pustostanów w ciągu 12 miesięcy zmniejszył się o ponad 2 p.p. do 15,2% w grudniu 2012 r. W podziale na strefy stopa pustostanów w samym mieście zwiększyła się o ponad 5 p.p. do 17,5% na koniec roku, natomiast w strefie podmiejskiej spadła do 13,8%, również o ponad 5 p.p. Czynsze pozostały stabilne lub nieznacznie się obniżyły. W strefie miejskiej czynsze bazowe były stabilne, chociaż efektywne spadły, gdyż deweloperzy starali się zachęcić najemców do zawierania umów w istniejących już obiektach.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



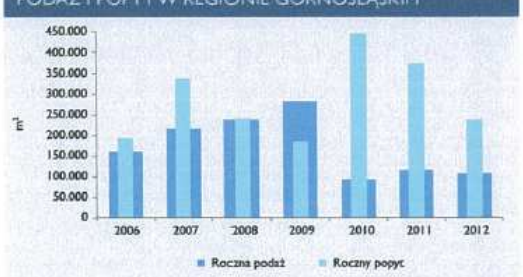
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA	
Istniejące zasoby	1.470.000 mkw.
Zasoby w budowie	22.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	4,20%
Wolumen transakcji	216.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Segro, MLP Group, Menard Doswell, BIK, Hines
Czynsze nominalne	2,90–3,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,60–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Region Górnego Śląska jest największym po Warszawie rynkiem w Polsce. To także jeden z większych okręgów przemysłowych w Europie. Dzięki wysoko rozwiniętej infrastrukturze drogowej, koncentracji przemysłu, bezpośrednim inwestycjom zagranicznym (szczególnie w przemyśle motoryzacyjnym), a także korzystnemu położeniu – zasoby tego regionu osiągnęły aż 1,47 mln mkw. powierzchni. W 2012 r. oddano do użytku magazyny o powierzchni 100.000 mkw., co stanowi ok. 19% ubiegłorocznej podaży w Polsce. Największymi projektami były dwa obiekty BTS: największy – zbudowany w Gliwicach przez dewelopera SEGRO budynek dla firmy Decathlon o powierzchni 32.000 mkw. i drugi – Metsa Tissue (26.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Goodman w Krapkowicach. Region ten jest także jednym z liderów pod względem wielkości transakcji najmu. W 2012 r. zostało tam wynajętych ok. 216.000 mkw. powierzchni magazynowej, co jednak w stosunku do poprzedniego roku oznacza spadek o 40%. Mimo to Górny Śląsk charakteryzuje się jednym z najniższych współczynników pustostanów wśród wszystkich rynków regionalnych. W grudniu 2012 r. wyniósł on 4,2%, co oznacza znaczący spadek o ponad 3 p.p. w porównaniu z końcem 2011 r. Obecnie w budowie znajduje się ok. 22.000 mkw. powierzchni magazynowej i w najbliższej przyszłości można się spodziewać kolejnych inwestycji, biorąc pod uwagę niski wskaźnik niewynajętej powierzchni i stałe zainteresowanie najemców. Czynsze w ciągu ubiegłego roku były stabilne.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



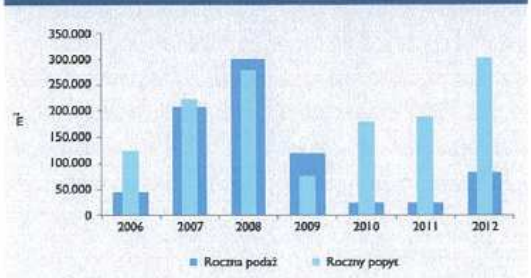
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

REGION POLSKI CENTRALNEJ

SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ	
Istniejące zasoby	1.000.000 mkw.
Zasoby w budowie	15.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	12,2%
Wolumen transakcji	273.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, CA Immo, AIG/Lincoln
Czynsze nominalne	2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej, które wyniosły na koniec 2012 r. 1 mln mkw., koncentrują się głównie wokół trzech miejscowości: Piotrków Trybunalski (33%), Stryków (30%) i Łódź (29%). W pierwszym półroczu 2012 r. na magazynowej mapie regionu pojawiły się kolejne lokalizacje: Pabianice i Radomsko, w których oddano do użytku I fazę Goodman Łódź Logistics Centre (9.600 mkw.) oraz obiekt BTS Manuli (32.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Panattoni. Całkowita podaż w tym regionie w 2012 r. wyniosła ponad 80.000 mkw., a w budowie na koniec roku było ok. 15.000 mkw. Poziom popytu ukształtował się na poziomie ok. 273.000 mkw. (ok. 18% w skali kraju). Najwyższy wynik został odnotowany w III kwartale (ok. 150.000 mkw.). W Polsce Centralnej przedłużenia najmu stanowiły ok. 55% wszystkich umów podpisanych w tym okresie. Współczynnik pustostanów na koniec 2012 r. wyniósł 12,2% i był o prawie 2 p.p. wyższy niż w grudniu 2011 r. Czynsze pozostały stabilne lub nieznacznie spadły w zależności od lokalizacji. Najwyższe stawki dotyczyły powierzchni typu *small business unit* (4–4,5 EUR/mkw./miesiąc), natomiast najniższe były w typowych halach magazynowych w rejonie Piotrkowa Trybunalskiego (2,6–3,2 EUR/mkw./miesiąc).

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



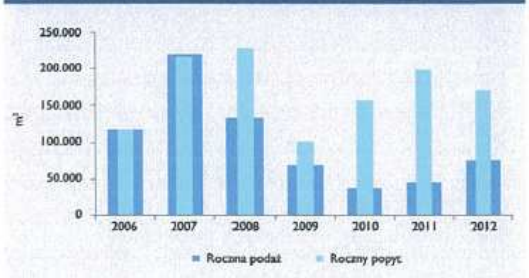
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

REGION POZNAŃSKI

SYTUACJA NA RYNKU POZNANIA	
Istniejące zasoby	1.027.000 mkw.
Zasoby w budowie	30.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,0%
Wolumen transakcji	170.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, Prologis, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–2,90 EUR/mkw./miesiąc

Na koniec 2012 r. zasoby powierzchni magazynowej w regionie poznańskim przekroczyły 1 mln mkw. Magazyny skoncentrowane są głównie na przedmieściach Poznania, wzdłuż autostrady A2 (Gądki, Komorniki, Krzesiny i Luboń) oraz drogi ekspresowej S11 w Swadzimiu. Magazyny znajdują się także w miejscowościach: Bugaj, Kostrzyn, Kórnik i Swarzędz oraz w dalszych lokalizacjach: Konin, Gorzów Wielkopolski, Leszno, Rawicz i Świebodzin. W 2012 r. oddano do użytku ok. 80.000 mkw. powierzchni. Największym nowym obiektem była pierwsza faza Goodman Poznań Logistics Centre (30.000 mkw.). Na koniec roku w budowie znalazło się ok. 30.000 mkw. magazynów. Popyt na powierzchnię magazynową w regionie poznańskim w 2012 r. kształtował się na poziomie 170.000 mkw., czyli o 10% mniej niż w 2011 r. Wskaźnik pustostanów w regionie poznańskim wyniósł 5% i był jednym z najniższych w kraju wśród wszystkich rynków regionalnych. Czynsze utrzymywały się na stabilnym poziomie.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



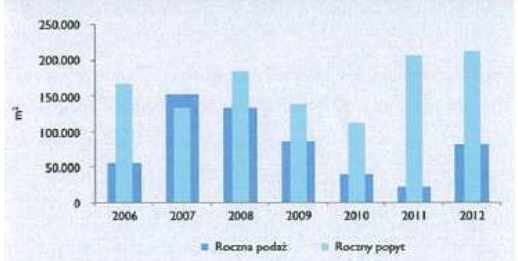
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WROCŁAWIA	
Istniejące zasoby	730.000 mkw.
Zasoby w budowie	56.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	7,6%
Wolumen transakcji	212.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Goodman, VATT Invest, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,40–2,99 EUR/mkw./miesiąc

Region wrocławski, którego zasoby koncentrują się wzdłuż autostrady A4 (Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Krajków) oraz drogi krajowej nr 8, jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce. Jego zasoby kształtują się na poziomie ponad 730.000 mkw. W 2012 r. oddano do użytku ponad 80.000 mkw. powierzchni, czyli czterokrotnie więcej niż w 2011 r. W grudniu 2012 r. w budowie znajdowało się ok. 56.000 mkw. powierzchni magazynowej, m.in. BTS Lear w Legnicy dewelopera Panattoni (30.000 mkw.). Znaczącym zrealizowanym obiektem był również Prologis Park Wrocław V (19.000 mkw.). W 2012 r. popyt w regionie przekroczył 210.000 mkw. i był nieznacznie wyższy od wolumenu zanotowanego w poprzednim roku. Współczynnik pustostanów w grudniu 2012 r. wyniósł 7,6%, czyli 2 p.p. mniej niż na koniec 2011 r. Rok 2012 był kolejnym pozytywnym okresem dla rynku magazynowego we Wrocławiu i w najbliższej przyszłości można się spodziewać kolejnych nowych inwestycji. Czynsze w regionie pozostały stabilne, jednak w zależności od lokalizacji można było zaobserwować tendencje zwyżkowe.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

REGION TRÓJMIEJSKI

Zasoby Trójmiasta, jednego z najmłodszych, ale jednocześnie najszybciej rozwijających się rynków regionalnych w Polsce, wyniosły na koniec 2012 r. 178.000 mkw., a podaż ukształtowała się na poziomie 38.000 mkw. Oddano do użytku m.in. obiekt Gdańsk Kowale II (26.000 mkw.). W grudniu 2012 r. w budowie znajdowało się ok. 14.000 mkw., w tym pierwsza część projektu Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne mającego docelowo oferować ok. 500.000 mkw. powierzchni magazynowej. Istotnym atutem regionu wpływającym na jego atrakcyjność są oprócz rozwiniętej infrastruktury drogowej także porty morskie w Gdyni i Gdańsku. Popyt na powierzchnię magazynową w 2012 r. wyniósł prawie 70.000 mkw. i był o 15% wyższy niż w 2011 r. Wskaźnik pustostanów w regionie trójmiejskim wzrósł o niecałe 5 p.p. w stosunku do 2011 r. i na koniec 2012 r. osiągnął poziom 16%. Czynsze kształtowały się w przedziale 3,2–4 EUR/mkw./miesiąc.

REGION KRAKOWSKI

Region stolicy Małopolski dysponuje zasobami powierzchni magazynowych na poziomie 143.000 mkw. Parki koncentrują się wzdłuż obwodnicy Krakowa oraz w południowo-wschodniej części miasta. W 2012 r. oddano ponad 21.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego największym projektem był Witek Airport Logistics Centre (12.500 mkw.). Poziom popytu w 2012 r. osiągnął 22.000 mkw., a stopa pustostanów na koniec roku wyniosła 17%. Czynsze pozostały stabilne na poziomie 4–4,1 EUR/mkw./miesiąc.

POZOSTAŁE REGIONY

Rynki magazynowe znajdujące się w regionach: toruńskim, szczecińskim i lubelskim mają najniższy udział w całkowitych zasobach kraju. Na koniec 2012 r. wielkość powierzchni wyniosła tam odpowiednio – 97.000, 42.000 i 14.000 mkw. Rynek magazynowy Torunia tworzą dwa parki: wynajęty w całości Panattoni Park Toruń (31% zasobów) oraz Goodman Toruń Logistics Centre (69% zasobów). Na najbliższe lata planowana jest ich rozbudowa, a także realizacja kolejnych obiektów w regionie. Stopa pustostanów na rynku toruńskim wynosiła 9% na koniec 2012 r. Szczeciński rynek magazynowy stanowi zbudowany spekulacyjnie w 2008 r. Prologis Park Szczecin, a także budowany North-West Logistic Park. W 2012 r. wynajęto ok. 23.000 mkw., a stopa pustostanów wyniosła ponad 35%, czyli ok. 15.000 mkw. W Lublinie funkcjonuje obecnie jeden obiekt oferujący na wynajem nowoczesną powierzchnię magazynową – Centrum Logistyczne Mełgiewska. Ponadto na etapie przygotowań znajduje się Wikana Business Park (14.000 mkw.). W regionie rzeszowskim magazyny koncentrują się w ośrodkach przy budowanej autostradzie A4 – w okolicach Dębicy oraz na przedmieściach Rzeszowa, a także w Chmielowie koło Tarnobrzega (BTS Pilkington 35.000 mkw. oddany w 2012 r.). Planuje się również nowe obiekty w Mielcu i Korczowej.

ZAŁĄCZNIK NR 11

Określenie obszarów ryzyka związanych wycenianą nieruchomością

	I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1.	Ryzyko rynku	przeciętne
2.	Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Brak ryzyka – obiekt jest budowany w nowoczesnym standardzie
3.	Ryzyko prawne (informacje dotyczące stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	Nie stwierdzono (należy jedynie mieć na uwadze, iż przedmiotem wyceny jest część nieruchomości –II etap inwestycji)
4.	Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	nie występuje
5.	Ryzyko techniczne (związane ze stanem inwestycji, dostępności, mediów, stopniem zużycia)	nie występuje
6.	Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno – prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	przeciętne
7.	Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	nie występuje
8.	Zagrożenie środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	nie występuje
9.	Możliwość generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	Obiekt wybudowany w celu komercyjnym
	II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowania nieruchomości	
1.	Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Popyt na nowoczesną powierzchnię wystawową - rosnący
2.	Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacja projektów planowanych)	Oprócz istniejącej części I etapu i planowanej części II etapu – nie są planowane obiekty w tym rejonie
3.	Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	nie występuje
4.	Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	nieznaczny
5.	Przewidywany okres ekspozycji na rynku	ok. 2 lat
6.	Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	stabilność
7.	Przewidywane/ prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych	brak danych
	III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
1.	Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	rosnąca
2.	Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	atrakcyjna lokalizacja, nowoczesność
3.	Niekorzystne warunku nieruchomości	nie występują
4.	Obciążenie na nieruchomości	występuje
5.	Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	proporcjonalny do wzrostu dochodu

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAŁGORZATA LIPIŃSKA 99-420 ŁYSZKOWICE PSZCZONÓW 21 TEL. 0-607 810-631 (415) UPRAWNIENIA NR 4592

6.	Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	nie dotyczy
7.	Ryzyko zmian lokalnych preferencji	brak
8.	Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	nie występuje
9.	Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe)	nieuciążliwe
10.	Ryzyko związane z reputacją inwestora	nie występuje
11.	Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	przeciętne- obiekt w trakcie budowy

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
69-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 619-631
(4197)
UPRAWNIENIA NR 4592

Lipińska M.

UZUPEŁNIENIE

dot. operatu szacunkowego z dnia 24.02.2014 r.
według stanu inwestycji II etapu na dzień 08.05.2014r.

1./ Przedmiot opracowania

Przedmiotem operatu szacunkowego dla którego sporządzane jest niniejsze uzupełnienie jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki 196/8, 196/10, 196/11 i cz. działki nr 197/2 (obręb 0010 Ostróda, jedn. ewiden. 281501_1 Ostróda), na której realizowany jest II etap inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo – konferencyjne Warmii i Mazur", położona w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej.

2./ Cel sporządzenia uzupełnienia

Celem niniejszego opracowania jest uzupełnienie operatu szacunkowego mojego autorstwa z dnia 24.02.2014r. o wartość odtworzeniową części składowych gruntu w stanie istniejącym (tj. na dzień 08.05.2014r.).

3./ Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie istniejącym

3.1. Wybór podejścia i metody szacowania

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

§ 21.1. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stanowi:

> *Przy określeniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA 99-420 ŁYSZKOWICE PSZCZONÓW 21 TEL.: 0-607 610-631 (41573) UPRAWNIENIA NR 4592

- **Koszt nabycia gruntu (wartość rynkową gruntu)** oszacowano:

- **podejście :** **porównawcze**
- **metodę :** **korygowania ceny średniej**

Podejście porównawcze do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami , w następujący sposób:

Art. 153. 1. „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wyceniane".

- **Naniesienia budowlane** oszacowano: ***podejściem kosztowym***
metodą: kosztów odtworzenia
techniką: elementów scalonych

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

art. 153 ust. 3 *Podejście kosztowe, polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.*

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia (...) pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych (...).

Wycena obejmuje naniesienia budowlane w trakcie realizacji czyli o stopniu zużycia ok. 0%, a więc wartości zużycia części składowych gruntu (tu: bud. hali i sieć kan. deszczowej i parking) nie określa się.

Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych tych robót, z uwzględnieniem kosztów dokumentacji i nadzoru.

Wartość kosztów odtworzenia przedmiotowych naniesień budowlanych obliczono według wzoru:

$$W_B = \sum_{i=1}^{n} IS_i x CS_{ji_i} x(1 + W_{KD})$$

gdzie:

IS_i - rodzaje i ilość scalonych elementów;

C_{ji} - ceny scalonych elementów

W_{KD} - koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego, odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych.

3.2. Określenie wartości rynkowej gruntu

3.2.1. Analiza rynku

W ramach niniejszej analizy rynku zebrano dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości spełniających następujące warunki:

- rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe przeznaczone w m.p.z.p. lub w studium uwarunkowań i kier. zagosp. przestrz. pod zabudowę usługową i mieszkaniowo - usługową
- obszar rynku : nieruchomości zlokalizowane na terenie miasta Ostróda
- okres analizy cen rynkowych: dwa lata (od grudnia 2011r. do grudnia 2013r.)

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości. Okres badania rynku obejmował 2 lata. Analizą objęto cały teren miasta Ostróda. Obrót nieruchomościami komercyjnymi o dużych powierzchniach jest dość słaby. Na omawianym rynku lokalnym odnotowano kilkanaście transakcji dotyczących kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej. Analizując rynek nieruchomości komercyjnych zauważono tendencje, że duże obiekty handlowo – usługowe nie są lokalizowane tylko w centralnych częściach miasta ale również na peryferiach miasta przy głównych drogach komunikacyjnych (np. drogi krajowe). Przyczyną takiej sytuacji jest fakt że nowoczesne centra handlowe wymagają działek o dość znacznej powierzchni (są to większe obiekty kubaturowe z niezbędna ilością miejsc parkingowych), a w centralnej strefie miasta praktycznie brak podaży na tego typu tereny oraz dogodny dostęp komunikacyjny z innych miast. W związku z powyższym inwestorzy wyszukują terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych ponieważ duże skupiska mieszkańców zapewniają potencjalnych nabywców oraz w częściach peryferyjnych miasta przy dogodnym dostępie komunikacyjnym o szerszym zasięgu tj. przy drogach krajowych (w przypadku lokalizacji cen-

trów handlowych o znaczeniu ponadlokalnym). Nie bez znaczenia przy lokalizacji obiektów usługowo – handlowych jest dostępność do infrastruktury technicznej, tereny w pełni uzbrojone cieszą się większym popytem.

W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny jako obszar analizy przyjęto teren całego miasta Ostróda, a ewentualne różnice skorygowano poprawką kwotową z tytułu lokalizacji.

Jak wykazało badanie rynku nieruchomości podobnych, zasadniczymi cechami o charakterze cenotwórczym oprócz lokalizacji są: powierzchnia gruntu, dojazd do nieruchomości oraz uzbrojenie nieruchomości.

Do dalszej analizy wytypowano 11 transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej. W trakcie analizy nie odnotowano zmiany cen transakcyjnych z tyt. upływu czasu.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni gruntu.

W tabeli przedstawiono transakcje dotyczące niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową, które były przedmiotem obrotu w obszarze rynku przyjętym do analizy od grudnia 2011r. do grudnia 2013r. Przyjęte do analizy nieruchomości nie odbiegają od przedmiotu wyceny stanem prawnym, przeznaczeniem w planie miejscowym oraz rodzajem transakcji.

Tab. nr 1. Wykaz transakcji przyjętych do analizy

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja (ulica, obręb)		Cena trans.	Wielkość [m²]	Wartość 1 m² pow. gruntu [zł/m²]
1.	2013-06-27	Ostróda	obr. 8	56 667 zł	521	108,77 zł
2.	2013-05-13	Ostróda, ul. Generała	obr. 11	90 000 zł	827	108,83 zł
3.	2012-06-01	Ostróda	obr. 10	120 000 zł	904	132,74 zł
4.	2012-05-17	Ostróda, ul. Mickiewicza	ob. 4	520 045 zł	3881	134,00 zł
5.	2012-05-16	Ostróda, ul. Spokojna	obr. 11	1 353 000 zł	12523	108,04 zł
6.	2013-03-14	Ostróda, ul. 11 Listopada	ob. 8	250 000 zł	926	269,98 zł
7.	2011-12-21	Ostróda, ul. Traugutta	obr. 8	137 300 zł	1287	106,68 zł
8.	2011-12-07	Ostróda, ul. Traugutta	obr. 8	99 800 zł	898	111,14 zł
9.	2012-04-10	Ostróda, ul. Plebiscytowa	ob. 3	120 000 zł	893	134,38 zł
10.	2012-02-27	Ostróda	obr. 11	143 750 zł	1219	117,92 zł
11.	2012-02-15	Ostróda	obr. 8	102 500 zł	749	136,85 zł
Średnia cena 1 m² pow. gruntu						**133,57 zł**

Kolorem szarym zaznaczono transakcję z ceną jednostkową min. i max.

Na podstawie próbki reprezentatywnej (tablica 1) określono:

- cenę średnią 1 m² pow. gruntu: $C_{śr}$ = 133,57 zł/m²
- cenę minimalną: C_{min} = 106,68 zł/m²
- cenę maksymalną: C_{max} = 269,98 zł/m²

- $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 163,3 zł/m²

Zakres sumy współczynników korygujących znajdzie się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{106,68}{133,57} = 0,799$$

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{269,98}{133,57} = 2,021$$

$$0{,}799 \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq 2{,}021$$

Uwaga: zakres współczynników nieznacznie wychodzi poza 1.

Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych oraz uwzględniając informacje pochodzące biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny. **Cechy rynkowe i ich wagi** dla określonego rynku lokalnego są następujące:

- Lokalizacja	25 %
- Powierzchnia gruntu	40 %
- Dojazd do nieruchomości	20 %
- Uzbrojenie nieruchomości:	15 %

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto skalę ocen podaną w poniższej tabeli.

CECHA RYNKOWE	OCENA	OPIS
Lokalizacja	bardzo dobra	nieruchomosci położone przygłównych ciągach komunikacyjnych, blisko centrum, rejon silnie zurbanizowany
	dobra	nieruchomości położone poza centrum miasta, ale przy głównych ciągach komunikacyjnych lub nieruchomości położone w centrum miasta ale w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych
	średnia	nieruchomości położone w peryferynych częsciach miasta
Powierzchnia gruntu (m^2)	mała - do 1500 m^2	
	średnia - 1501m^2 - 5000m^2	
	duża - 5001m^2 - 10 000m^2	
	bardzo duża - powyżej 10 000 m^2	
Dojazd do nieruchomości	korzystny	
	średnio korzystny	
Uzbrojenie nieruchomości	pełne	
	częściowe	
	brak	

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości skrajnych	
		Najgorsza C_{min} = 106,68 zł/m^2 Ostróda,, ul. Traugutta, obr. 8	**Najlepsza C_{max} = 269,98 zł/m^2 Ostróda, ul. 11 Listopada, obr. 8**
1	Lokalizacja	dobra	bardzo dobra
2	Powierzchnia gruntu (m^2)	1287 m^2	926m^2
3	Dojazd do nieruchomości	średnio korzystny	korzystny
4	Uzbrojenie nieruchomości	częściowe	pełne

W odniesieniu do wycenianej nieruchomości stwierdzono następujący stan cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Lokalizacja	średnia
2.	Powierzchnia gruntu	powyżej 10 000m^2
3.	Dojazd do nieruchomości	korzystny
4.	Uzbrojenie nieruchomości	brak

Określenie współczynnika korygującego

Poniższe tabele przedstawiają procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny oraz zakres współczynników korygujących i ich sumę.

Lp	Cechy rynkowe	Opis wycenianej działki	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników *ui*
1.	Lokalizacja (położenie)	średnio korzystna	25	0,505	0,200	**0,200**
2.	Powierzchnia gruntu (m^2)	powyżej 10000m^2	40	0,808	0,319	**0,319**
3.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	20	0,404	0,160	**0,404**
4.	Uzbrojenie nieruchomości	brak	15	0,304	0,120	**0,120**
	Σ		100	2,021	0,799	**1,043**

<u>Wyliczenie wartości 1 m^2 gruntu [W_R] :</u>

Wartość rynkową (W_R) 1m^2 powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

$C_{śr}$ – cena średnia 1 m^2 powierzchni gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

u_i – oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość gruntu.

n– liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych.

W_R = 133,57 zł/m^2 x 1,043 = **139,31 zł/m^2**

Wartość rynkowa prawa własności do gruntu działek nr 196/8, 196/10, 196/11 i części działki nr 197/2 (powierzchnia pod budynkiem łącznika – 6 050m^2):

- Łączna powierzchnia działek nr 196/8, 196/10, 196/11 wynosi 74 318m^2

W_{gruntu} = 139,31 zł/m^2 x 74 318 m^2 = 10 353 240,58 zł

Przyjęto: 10 353 000 zł

- Powierzchnia części działki 197/2 wynosi 6050m^2

W_{gruntu} = 139,31 zł/m^2 x 6050m^2 = 842 825,50 zł

Przyjęto: 842 800 zł

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do gruntu części działki nr 197/2 (powierzchnia pod budynkiem łącznika – 6 050m^2):

842 800 zł x 0,59 = **497 252 zł**

3.3. Określenie wartości części składowych gruntu w stanie na dzień 08.05.2014roku

Do elementów wykonanych na II etapie inwestycji zaliczono:

Budynek hal z łącznikiem:

- makroniwelacja terenu z robotami ziemnymi – wykonane 100%
- wykonanie fundamentów, podkładów pod posadzki, konstrukcja żelbetowa hali, ściany żelbetowe, stropy prefabrykowane, elementy monolityczne, mury – wykonane w 95 %
- konstrukcja stalowa dachu - wykonana w 59 %
- pokrycie dachu wraz z obróbkami - wykonana w 11 %

- posadzki betonowe - wykonana w 17 %
- instalacje wew. wod. – kan. i hydrantowa - wykonana w 20%
- instalacja sprężonego powietrza - wykonana w 31 %

Ogółem obiekt wykonany w ok. 30%

Pozostałe naniesienia:

- utwardzenie terenu (parking, drogi, place) – wykonane roboty ziemne, roboty makroniwelacyjne, podbudowy – roboty te wykonane w 80% - stan wykonania dotyczy tylko wyżej opisanego elementu scalonego, a nie ogolnie utwardzenia.
- sieć wodno – kanalizacyjna - wykonana w 87%
- przyłącze wodno – kanalizacyjne – wykonane jest przyłącze wodociągowe + rurociągi do odprowadzania ścieków + separator tłuszczów – 58%
- obiekty małej architektury – zaczęta jest budowa murów oporowych – stan zaawansowania budowy – 3%

Powyższy stan zaawansowania inwestycji określono na podstawie oględzin nieruchomości i protokołu obioru prac wykonanych, udostępnionych przez Zleceniodawcę.

Dane techniczne obiektu hali :

1 Budynek - Hala nr 4 - łącznik

- Powierzchnia całkowita	6 049,56 m^2
- Powierzchnia użytkowa (Pu):	**5 743,69 m^2**

2 Budynek - hala nr 5 i 6:

- Powierzchnia zabudowy (Pz):	22 069,52 m^2
- Kubatura	270 031,24 m^3
- Powierzchnia całkowita	29 574,20 m^2
- Powierzchnia użytkowa (Pu):	**23 850,99 m^2**

Założenia do wyceny:

- Na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej oraz na podstawie oględzin nieruchomości określono ilość umownych jednostek obmiarowych, niezbędnych do posługiwania się wskaźnikami z poszczególnych tabel Cennika .

- Ilość wykonanych scalonych elementów robót budowlanych ustalono na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej oraz na podstawie oględzin nieruchomości.
- Dla określenia robót wykonanych w II etapie inwestycji sporządzono kosztorys techniką elementów scalonych na podstawie cennika „Wacetob Sp. z o.o. Dział Nieruchomości „SCALONE NORMATYWY DO WYCENY BUDYNKÓW I BUDOWLI, Zeszyt 107, wg cen I kw. 2014r. oraz cen ofertowych
- Podane ceny jednostkowe nie obejmują podatku VAT oraz kosztów dokumentacji i nadzoru.
- Koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego przyjęto na poziomie 7 % kosztów budowy zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi, 4% - koszt sporządzenia dokumentacji i 3% - koszt nadzoru. W przypadku cen ofertowych uwzględniają one koszty dokumentacji i nadzoru dlatego też nie stosowano współczynnika z tego tytułu (tj. dodatku na dokumentację i nadzór.
- W przypadku określenia wartości robót wykonanych w budynku hali (lp. 1 w poniższej tabeli) cenę jednostkową zmniejszono o 10% ze względu na różnice konstrukcyjne.
- W przypadku współczynnika regionalnego przyjęto na go na poziomie 1,0 na podstawie relacji cen ofertowych z cenami cennikowymi.

Lp	Podstawa wyceny - WACETOB - SCALONE NORMATYWY DO WYCENY BUDYNKÓW I BUDOWLI - Zeszyt nr 107 wg cen I kwartału 2014r. nr elementu	Element	Udział elementu wykonanego	Jednostka obmiaru	Cena jednostki obmiaru	Ilość jenostek obmiaru	Dodatek na dokumentację i nadzór 1,07	Wartość w stanie istniejącym
BUDYNEK HAL Z ŁĄCZNIKIEM - stan istniejący (obiekt wykonany w 30%)								
1.	obiekt 112 (przez analogię)	budynek konstrukcji stalowej	30%	$1m^2$ p.uż.	2 551,46 zł	29594,68	1,07	**24 238 595 zł**
SIEĆ WODNO - KANALIZACYJNA - wykonane elementy (wykonana w 87%)								
2.	cena ofertowa	sieć wodno - kanalizacyjna	87%	cena ofertowa				**1 372 110 zł**
PRZYŁĄCZE WODNO - KAN. - wykonane elementy								
3.	cena ofertowa	przyłącze wodociągowe + rurociągi do odprowadzania ścieków+separator tłuszczów	58%	cena ofertowa				**40 000 zł**
UTWARDZENIE TERENU (parking, drogi, place) - wykonane elementy								
4.	obiekt 73	roboty ziemne, roboty makroniwelacyjne,	80%	$1m^2$ pow.	77,04	22331,54	1,07	**1 472 681 zł**
OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY - wykonane elementy								
5.	obiekt 102	mury oporowe	3%	1mb	55,71	20000	1,07	**35 766 zł**
Razem roboty wykonane na II etapie inwestycji								**27 159 152 zł**

Przyjęto: **27 159 000 zł**

Słownie: dwadzieścia siedem milionów sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

3.4. Wartość odtworzeniowa nieruchomości według stanu na dzień 08.05.2014r.

Wartość odtworzeniową wycenianej nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowej gruntu i kosztów odtworzenia budowli i urządzeń budowlanych:

- Wartość rynkowa gruntu: 10 850 252 zł
- Koszt odtworzenia naniesień budowlanych wykonanych: 27 159 000 zł

Razem wartość odtworzeniowa: 38 009 252 zł

UWAGA:

Na potrzeby niniejszego uzupełnienia należy wyłączyć z opracowania część działki nr 197/2 (obręb 0010 Ostróda, jedn. ewiden. 281501_1 Ostróda) i określić wpływ niniejszego pomniej-

szenia na wartość rynkową (określoną w podejściu dochodowym operatu szacunkowego mojego autorstwa) oraz na wartość odtworzeniową (określoną w podejściu kosztowym w kolejnym uzupełnieniu do operatu według stanu inwestycji na dzień 08.05.2014r.):

- w przypadku wartości rynkowej, pomniejszenie zakresu wyceny nie wpływa na poziom określonej wartości, gdyż w części łącznika znajduje się głównie powierzchnia pomocnicza – nie generująca bezpośrednio dochodu.
- w przypadku wartości odtworzeniowej, występuje nieznaczny spadek wartości z tytułu pomniejszenia zakresu wyceny o część działki nr 197/2 (o pow. 6050m^2). Z określonej wartości odtworzeniowej należy odjąć koszt nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. W przypadku naniesień budowlanych tj. budynku łącznika – z udostępnionej dokumentacji i protokołów odbioru prac wykonanych koszt budowy łącznika w całym obiekcie wynosi jedynie 18,21%. Na dzień 08.05.2014 r., koszt wykonanych już elementów łącznika (tj. wykonanie fundamentów, podkładów pod posadzki, konstrukcja żelbetowa hali, ściany żelbetowe, stropy prefabrykowane, elementy monolityczne, mury) łącznika wynosi jedynie **2 801 990 zł.**

W związku z powyższym wartość odtworzeniową nieruchomości (bez części działki nr 197/2 wraz z łącznikiem) wynosi:

38 009 252 zł – 497 252 zł – 2 801 990 zł = 34 710 010 zł

Przyjęto: 34 710 000 zł

Słownie: trzydzieści cztery miliony siedemset dziesięć tysięcy złotych.

Skierniewice: 22.05.2014r.

Załączniki:
Dokumentacja fotograficzna

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 9-607 810-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Dokumentacja fotograficzna

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Lipińska M.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
99-420 ŁYSZKOWICE
PSZCZONÓW 21
TEL. 0-607 610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Lipińska M.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt. 6.2 powyżej wycenie przez biegłego rewidenta – Pana Daniela Mach, który oszacował wartość przedmiotu zastawu rejestrowego na Akcjach, o którym mowa w pkt 6.2 powyżej na łączną kwotę 38.250.000 zł. (słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), według stanu na dzień 24 kwietnia 2014 r. Powyższa wycena została zamieszczona poniżej.

Daniel Mach
Biegły rewident 12040

Wycena

Na podstawie zlecenia klienta Spółki Mirbud S.A., jako biegły rewident numer wpisu 12040 dokonałem wyceny 60% akcji Spółki JHM Development S.A. na podstawie poniższych założeń:

1) Wartość firmy została określona jako iloraz ilości akcji oraz średniego kursu akcji notowanych na Warszawskiej Giełdzie papierów wartościowych.

2) Określona wartość została przedstawiona jako 60% wartości otrzymanej w powyższym wyliczeniu.

Poniżej przedstawiono graficzny wykres określający kurs ww. akcji w okresie ostatnich 3 miesięcy tj. od 24.01.2014 do 24.04.2014r.

Źródło: Money.pl

Średni kurs akcji w okresie wyniósł 0,51 PLN za jedną akcje

Daniel Mach
Biegły rewident 12040

Wyliczenie:

Średni kurs akcji X ilość akcji X 60%

0,51 x 125 000 000 x 60%

38 250 000,00 PLN

Wnioski:

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość 60% akcji Spółki JHM Development S.A. wyznaczonej wg. średniego kursu z ostatnich 3 miesięcy wynosi 38 250 000,00 PLN

Daniel Mach
Biegły Rewident 12040

Dan[illegible]

Biegły Rewident 12040

w imieniu i na rzecz

Zespół Doradców Podatkowych i

Księgowych BGGM Sp. z o.o.

24.04.2014.

Daniel [illegible]
Ul. Strumykowa [illegible]a/14
03-138 Warszawa
e-mail: kontakt@dan[illegible]mach.pl
NIP: 612-115-85-59 RE[illegible] 141466210
Tel. Kom. +48 (0) 5[illegible] 086-732
Podmiot uprawnion[illegible] badania
sprawozdań finansowych nr. ewid. 3682

Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt. 6.3 powyżej wycenie przez biegłego rewidenta – Pana Daniela Mach, który oszacował wartość przedmiotu zastawu rejestrowego na Udziałach, o którym mowa w pkt 6.3 powyżej na łączną kwotę 45.082.000 zł. (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. zgodnie z wyceną z 15 maja 2014 r. oraz informacją uzupełniającą do powyższej wyceny Marywilska 44 sp. z o.o. z dnia 15 maja 2014 r. Wycena wraz z powyższą informacją została zamieszczona poniżej.

WYCENA WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA

44 MARYWILSKA CENTRUM HAL TARGOWYCH

Warszawa, maj 2014

Paweł Korzeniowski

Członek Zarządu

Mirbud S.A.

ul. Unii Europejskiej 18

96-100 Skierniewice

Warszawa, 15 maja 2014 roku

Szanowany Panie,

Niniejszym mamy przyjemność przedstawić raport przygotowany przez Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. z o.o. stanowiący efekt końcowy wyceny wartości spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Dokument ten został sporządzony na bazie otrzymanych danych, przeprowadzonych rozmów i konsultacji z Państwem a także na bazie doświadczeń zdobytych przy realizacji innych wycen przez konsultantów BGGM. W przypadku dodatkowych pytań lub wątpliwości proszę się skontaktować z Danielem Mach, Tel.+48.503.086.732 , email: daniel.mach@bggm.pl

Z poważaniem,

Daniel Mach
Biegły Rewident 12040

Daniel Mach

Biegły rewident nr ewid. 12040

W imieniu i na rzecz

Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. z o.o.

15.05.2014r

Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. Z O.O.
03-450 Warszawa Ul. Ratuszowa 11
NIP: 521-337-86-82 REGON: 140413274
www.bggm.pl / info@bggm.pl

Spis treści

		Strona
1	*Wprowadzenie*	4
2	*Wynik wyceny*	5
3	*Zastosowana metodologia wyceny*	6
4	*MARYWILSKA 44 - charakterystyka Spółki i działalności*	9
5	*Przegląd rynku centrów handlowych*	10
6	*Wyniki wyceny metodą DCF*	13
7	*Załącznik 1 – opis budynków Spółki*	24
8	*Załącznik 2 – stan prany nieruchomości Spółki*	30

1 Wprowadzenie

Niniejszy dokument stanowi podsumowanie prac jakie Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. z o.o (dalej: BGGM lub Wykonawca) zrealizował dla firmy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (dalej: MARYWILSKA 44 lub Zleceniodawca) w ramach projektu wyceny wartości spółki MARYWILSKA 44. metodą dochodową.

1.1 Odpowiedzialność

W trakcie wykonywania prac konsultanci BGGM korzystali z informacji, zestawień oraz dokumentów przekazanych przez pracowników oraz Zarząd MARYWILSKA 44, za które BGGM nie ponosi odpowiedzialności.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

1.2 Podstawowe informacje o Zleceniodawcy

Tabela 1: Dane identyfikujące Zleceniodawcę są następujące:

Wyszczególnienie	Dane identyfikujące Spółkę
Nazwa	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	03-042 Warszawa, ul. Marywilska 44,
Telefon	+48-22- 22 449 51 11
Fax	+48-22- 22 449 434 43
Sąd rejonowy (KRS)	Sąd Rejonowy miasta stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS
Numer rejestru	0000359265
Regon	142434636
NIP	5242711428
Zarząd	Małgorzata Konarska Danuta Siwiak Paweł Pystkowski Stanisław Oprel
Strona internetowa	www.MARYWILSKA 44.waw.[;

2 Wynik wyceny

Na podstawie przyjętych założeń, uzyskanych informacji dodatkowych i zastosowanej metody wyceny spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (zgodnej z metodyką zaprezentowaną w niniejszym raporcie) uzyskano wynik wyceny na poziomie:

49 324 tys. PLN

W metodach dochodowych przedsiębiorstwo rozumiane jest jako podmiot gospodarczy ukierunkowany przede wszystkim na wzrost dochodów oraz wartości. Wycena metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF określa zdolność firmy do generowania dochodów (korzyści i zysków), które wynikają z połączenia umiejętności menedżerskich, wykorzystania posiadanych zasobów będących własnością firmy oraz innych dostępnych zasobów. Podejście dochodowe w oparciu o prognozowane wyniki finansowe jest najbardziej prawidłową metodą wyceny. Kluczowymi czynnikami sukcesu i budowy wartości przedsiębiorstwa dla spółki MARYWILSKA 44 są rozwiązania stanowiące know-how założycieli, których wartość uwzględniona została w prognozie przychodów i poziomie rentowności Spółki. BGGM stoi na stanowisku, iż wycena wartości Spółki oszacowana metodą DCF określa jej rzeczywistą wartość rynkową.

Branża w której działalność prowadzi spółka MARYWILSKA 44 w Polsce stanowi jedną z najszybciej rozwijających się, co przekłada się również na duży potencjał wzrostowy tego rynku, choć związane z działalnością ryzyko dotyczy budowania świadomości docelowych klientów. Spółka MARYWILSKA 44 w swojej strategii zakłada intensyfikację działań w dziedzinie promocji sprzedaży usług.

Prognoza przychodów ze sprzedaży przedstawiona przez Zleceniodawcę oparta została o przewidywane zapotrzebowanie na usługi w oparciu o dotychczasowe doświadczenia sprzedażowe jak również przewidywany poziom sprzedaży.
Na bazie przyjętych założeń oszacowano poziom ryzyka towarzyszący, zdaniem BGGM, realizacji zamierzonych planów i uzyskania przewidywanych wyników zarówno po stronie przychodów jak i rentowności podstawowej działalności.

3 Zastosowana metodologia wyceny

3.1 Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych

Metody dochodowe służą do obliczenia wartości firmy, prognozując przepływy pieniężne, które firma generuje w przyszłości. Następnie przepływy pieniężne są dyskontowane według stopy odpowiadającej ryzyku danych przepływów.

W metodach dochodowych firma rozumiana jest jako samodzielny podmiot gospodarczy, ukierunkowany przede wszystkim na wzrost dochodów oraz wartości.

W metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF wartość firmy równa jest sumie korzyści finansowych, jakie przyniesie wyceniana spółka właścicielowi. Korzyści te można zdefiniować jako sumę dwóch składników:

- zaktualizowanej wartości salda przepływów pieniężnych działalności firmy w założonym okresie prognozy;
- zaktualizowanej wartości rezydualnej, czyli wartości przedsiębiorstwa pod koniec okresu prognozy.

Wartość przedsiębiorstwa w tej metodzie określona została wg wzoru:

$$W = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n}$$

gdzie :

W - wartość przedsiębiorstwa,

CF - strumień pieniężny z działalności firmy w danym okresie,

r - stopa dyskontowa (oczekiwana stopa zwrotu),

n - ilość okresów,

RV - wartość końcowa (rezydualna) firmy poza okresem prognozy.

Wycena spółki dokonana metodą zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych uwzględnia wszystkie zdarzenia, jakie mają wpływ na sytuację finansową firmy: zarówno te, które miały miejsce w przeszłości, ale mają swoje konsekwencje w dniu wyceny, jak i te, które uwzględnia się w okresie prognozy.

Określenie przepływów pieniężnych

Przepływ pieniężny przyjęty do wyceny stanowią wolne operacyjne przepływy pieniężne. Jest to różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto a kosztami operacyjnymi bez amortyzacji, pomniejszona o zmiany kapitału obrotowego, nakłady inwestycyjne oraz obciążenia podatkowe (podatek dochodowy od EBIT). Przy tej konstrukcji przepływów, przepływy pieniężne przyjęte do wyceny nie uwzględniają wpływów i wydatków z działalności finansowej.

Prognoza wolnych przepływów pieniężnych sporządzana jest w ujęciu nominalnym, przy założeniu utrzymania w całym okresie projekcji stałego poziomu stóp procentowych oraz wskaźnika inflacji, równego poziomowi z dnia wyceny.

Wartość końcowa

Wartość końcowa (rezydualna) oznaczająca wartość wycenianej Spółki po okresie projekcji zostanie wyliczona według poniższej zależności:

$$RV = \frac{(1+q)\,CF_n}{r-q}$$

gdzie:

RV - wartość rezydualna,

q - projektowana stopa wzrostu nadwyżek po okresie projekcji ,

CFn - przepływ pieniężny w okresie rezydualnym

Stopa dyskontowa

Stopa dyskontowa dla wycenianej Spółki zostanie określona w ujęciu nominalnym, przy założeniu utrzymania w całym okresie projekcji stałego poziomu stóp procentowych oraz wskaźnika inflacji, równego poziomowi z dnia wyceny.

Prognoza stopy dyskontowej ustalona zostanie na podstawie oszacowania średniego ważonego kosztu kapitału WACC wg poniższego wzoru:

$$WACC = r_w \times \frac{K_w}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1-T)$$

WACC - średni ważony koszt kapitału,

r w - stopa zwrotu z kapitałów własnych,

K w - wartość rynkowa kapitałów własnych,

K - suma kapitałów własnych i obcych,

r o - stopa zwrotu z kapitałów obcych,

D - kapitały obce,

T - stopa podatku dochodowego.

Koszt kapitałów własnych zostanie oszacowany wg modelu CAPM:

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

r f - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka, stała w całym okresie prognozy, równa rentowności 10 - letnich obligacji skarbowych,

r r - stopa zwrotu z portfela rynkowego dla spółek giełdowych uwzględniająca kształtowanie się stopy zwrotu wolnej od ryzyka, długofalowych trendów dotyczących kształtowania się premii za ryzyko inwestowania w akcje spółek giełdowych na rynku krajowym i międzynarodowym, przyjmowana na stałym poziomie, zgodnie z ryzykiem publikowanym dla kraju przez Aswath Damodaran w dniu wyceny,

β - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego. Przyjęto wskaźnik dla branży wg Aswath Damodaran w dniu wyceny

Koszt kapitałów obcych (r o) obliczamy na podstawie oszacowania kosztu realnego poszczególnych kredytów i pożyczek, określenia ich udziałów w sumie zadłużenia oraz przyjęcia odpowiednich stóp podatkowych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Prognoza kosztu poszczególnych kredytów i pożyczek szacowana jest przy założeniu stałego poziomu stóp procentowych, równego poziomowi z dnia wyceny.

4. MARYWILSKA 44 – charakterystyka i działalności

Spółka MARYWILSKA 44 jest właścicielem „Centrum Hal Targowych Marywilska 44" o powierzchni zabudowy 63 170,00m² w tym o powierzchni najmu boksów handlowych 35 073 m², zlokalizowanych na działkach gruntu nr 14/7, cz. 14/14, 14/19, cz. 14/20, 14/21, 14/26, 14/27, 14/28, 14/30, cz. 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, cz. 14/35, 14/36, cz. 14/37, 14/45, 14/47 (obręb 4/07-02) o łącznej powierzchni 194 722 m². Grunt jest przedmiotem odpowiednio poddzierżawy i dzierżawy przez właścicieli części składowych gruntu.

Zgodnie z decyzją Nr – IIIOT/404/U/2010 z dnia 30.08.2010r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie przedmiotowych obiektów.

Grunt objęty poddzierżawą ma uregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej Nr WA3M/00210185/3, natomiast grunt będący przedmiotem dzierżawy ma uregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210481/8 prowadzonych przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy:	63 170,00 m²
Powierzchnia całkowita:	63 170,00 m²
Powierzchnia użytkowa usług:	59 256,60 m²
Kubatura:	530 757,00 m³
Wysokość hali:	8,06m

Powierzchnia najmu wynosi 35 073 m². Szczegółowy opis budynków zamieszczono w załączniku nr 1.

Powierzchnia wynajęta obejmuje 91% powierzchni przeznaczonej pod wynajem.

Średnia cena wynajmu wynosi 70 zł za 1 m² i jest uzależniona od wielkości i lokalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych.

Stosowne przez Spółkę ceny sprzedaży powierzchni handlowych nie odbiegają od cen rynkowych stosowanych przez podobne centra handlowe w Warszawie.

5. Przegląd rynku centrów handlowych

Podaż

Na koniec 2013 r. wielkość rynku nowoczesnych obiektów handlowych wyniosła 11,8 mln m2 powierzchni najmu, z czego przeważająca większość (72%, prawie 8,5 mln m2) przypada na sektor centrów handlowych. Parki handlowe zajmują 1,3 mln m2, a wolnostojące magazyny handlowe kolejne 1,85 mln m2. Centra wyprzedażowe (10 obiektów) oferują 163 000 m2. Po widocznym spowolnieniu w 2012 r., 2013 przyniósł znaczny przyrost wielkości rynku. Sektor centrów handlowych powiększył się o 459 000 m2, z czego ponad połowa (275 000 m2) przypadła na intensywny ostatni kwartał roku. Zdecydowany wzrost podaży odnotowały wówczas rynki w głównych aglomeracjach: Poznaniu (Poznań City Center), Krakowie (Galeria Bronowice) i Trójmieście (Riviera – rozbudowa centrum Wzgórze). W Warszawie rynek wzbogacił się o kameralny obiekt o charakterze typowej śródmiejskiej galerii handlowej – Plac Unii City Shopping. Wcześniej w 2013 r. znacznie powiększył się rynek Aglomeracji Katowickiej - otwarto m.in. Galerię Katowicką przy głównym dworcu PKP w Katowicach i kompleks Europa Centralna przy węźle autostradowym A1 / A4 na przedmieściu Gliwic. W 2013 r. również w miastach średniej wielkości i tych najmniejszych otworzyły się centra handlowe, m. in. Trzy Korony (Nowy Sącz), Galeria Veneda (Łomża), Galeria Solna (Inowrocław), Brama Pomorza (Chojnice), Stara Kablownia (Czechowice-Dziedzice). W 2013 r. wskaźnik nasycenia powierzchnią najmu centrów handlowych wzrósł o 12 m2 do poziomu 220 m2 / 1 000 mieszkańców. Deweloperzy centrów handlowych pozostają aktywni. W budowie jest 610 000 m2 , z czego ok. 500 000 m2 to podaż zapowiadana na 2014 r. Wśród największych obiektów należy wymienić Atrium Felicity i Tarasy Zamkowe w Lublinie, Galerię Warmińską w Olsztynie, Galerię S w Siedlcach, Galerię Amber w Kaliszu. Warto zauważyć, że w 2014 r. znaczna część nowej podaży (35%) zasili rynki miast o liczbie ludności nie przekraczającej 100 tys. mieszkańców – to m.in. Galeria Neptun (Starogard Gdański), Galeria S (Siedlce), Galeria Bursztynowa (Ostrołęka), Galeria Sudecka (Jelenia Góra), Galeria Piła (Piła), Galardia (Starachowice), Brama Mazur (Ełk), Marcredo (Kutno). Nadal ważny i perspektywiczny trend to rozbudowa istniejących obiektów, zwłaszcza tych starszej generacji. W latach 2014-2015 powiększą się m.in.: Galeria Pomorska (Bydgoszcz), Ogrody (Elbląg), Atrium Copernicus (Toruń), Magnolia Park (Wrocław), Gemini Park (Bielsko-Biała), Galeria Sudecka (Jelenia Góra).

Parki handlowe

Sektor parków handlowych rozwija się mniej dynamicznie niż centrów handlowych. W 2013 r. przybyło 113 000 m2 powierzchni najmu, np. rozbudowa kompleksów Ikea (Wrocław - Bielany oraz Poznań – Franowo), otwarcie parków handlowych Europa Centralna w Gliwicach, Marcredo w Szczecinie, Multishop w Sochaczewie, Vendo Park w Nysie. Na koniec 2013 r. 75% dostępnej powierzchni parków handlowych ulokowane było w ośmiu głównych aglomeracjach, z Warszawą jako rynkiem wiodącym. Widoczną tendencją jest otwieranie niewielkich parków handlowych w mniejszych miastach oraz obiektów będących uzupełnieniem oferty centrów handlowych starszej generacji o charakterze hipermarketowym.

Popyt

Polska jest wciąż atrakcyjna dla sieci handlowych, zarówno firm wchodzących na nasz rynek, jak i tych już obecnych a poszukujących możliwości dalszego rozwoju. W 2013 r. pojawiło się ponad 30 nowych marek, w tym najbardziej znane nazwytakie jak: Louis Vuitton, Hollister, Sports Direct, Celio, Original Marines, Only, Joop!, Tape a l'oeil, Bobbi Brown, Laura Ashley. Operatorzy z szerokim portfolio marek wprowadzili nowe koncepty, np. Sinsay (nowa marka Grupy LPP), H.E. by Mango, H&M Home. Powstają nowe formaty sklepów, jak np. Empik Express o pow. 100 – 200 m2, koncept sieci Empik dostosowany do rynków małych miast i niewielkich obiektów handlowych. Dynamicznie rosną sieci dyskontów odzieżowych, w tym Pepco, KiK, NKD, których ekspansji sprzyja rozwój formatu małych parków handlowych. Z drugiej strony niektóre sieci handlowe podjęły decyzję o opuszczeniu polskiego rynku bądź optymalizują portfolio sklepów, np. Charles Voegele, Marrionaud, Wallis, KappAhl, Jackpot&Cottonfield, LaSenza, Flo. Sytuacja ta stwarza możliwości rozwoju dla debiutantów na rynku oraz dla zarządców obiektów na odświeżenie oferty handlowej. Wybierając nowe lokalizacje, najemcy preferują obiekty istniejące o ugruntowanej pozycji. Najsilniejszym popytem cieszą się wciąż najlepsze obiekty działające w największych aglomeracjach, chociaż najemcy zainteresowani są również dobrej jakości obiektami na mniejszych rynkach. Właściciele centrów gorzej postrzeganych przez rynek oraz tych znajdujących się w miastach o wysokim stopniu nasycenia powierzchnią handlową, powinni być przygotowani do optymalizacji stawek czynszowych. Poziom pustostanów i czynsze „prime" W 2013 r. w miastach o wielkości powyżej 200 tys. mieszkańców zaobserwowano nieznaczny (średnio o ok. 0,5%) wzrost poziomu pustostanów. Na koniec I poł. 2013 r. oscylował on na poziomie ok. 3,5%. Najbardziej stabilna sytuacja miała miejsce w Warszawie, Szczecinie, Łodzi i Aglomeracji Katowickiej. W ciągu 2013 r. poziom stawek czynszowych za powierzchnie typu „prime", tj. za najlepsze lokale o pow. ok. 100 m2 w kategorii moda i akcesoria w wiodących centrach handlowych, utrzymywał się na stabilnym poziomie. Tradycyjnie

najwyższe stawki odnotowuje się w Warszawie, gdzie w ciągu ubiegłego rokuczynsze „prime" wzrosły nieznacznie o ok. 5% do poziomu 85 € -100 €/ m2/ m-c, co jest efektem procesów rekomercjalizacji przeprowadzonych w wiodących galeriach handlowych.

Centra wyprzedażowe

Na polskim rynku działa obecnie 10 centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni blisko 160 tys. mkw., po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie, Łodzi oraz 3 w Warszawie. W 2013 roku oddano do użytku jeden obiekt – Factory Annopol w Warszawie o powierzchni 19,7 tys. mkw. Najnowsza rozpoczęta inwestycja w sektorze centrów wyprzedażowych to City Outlet Lublin o powierzchni 11 tys. mkw., którego otwarcie jest planowane na 2014 rok. Trwa przebudowa Galerii Podlaskiej (Białystok) na potrzeby centrum wyprzedażowego o nazwie Outlet Białystok, które ma zostać uruchomione również w 2014.

Na ukończenie czekają kolejne fazy centrum Ptak Outlet (Rzgów k. Łodzi) oraz Outlet Park Szczecin. Plany deweloperów na najbliższe lata to inwestycje w centra wyprzedażowe w miastach średniej wielkości, m.in. w Toruniu, gdzie trwają prace koncepcyjne nad Outlet Toruń o powierzchni 18 tys. mkw. Terminowa realizacja projektów, które mają być ukończone do końca 2015 roku, może przynieść ponad 50 tys. mkw. nowej powierzchni handlowej.

W centrach wyprzedażowych działa łącznie ponad 1000 sklepów krajowych i międzynarodowych sieci z branży odzieżowej, obuwniczej i akcesoriów sportowych. Największy popyt jest w Warszawie, gdzie dwa starsze obiekty są w pełni wynajęte, a nowo oddany znacząco zmniejszył poziom pustostanów z dnia otwarcia. Średni współczynnik pustostanów w centrach wyprzedażowych jest nieznacznie wyższy niż w tradycyjnych centrach handlowych i wynosi około 4 proc.

W centrach wyprzedażowych oferowane są stosunkowo niskie stawki czynszowe. Za lokal 100–150 mkw. trzeba zapłacić w Warszawie 21–23 euro/mkw./miesiąc, a w innych miastach 19–21 euro/mkw./miesiąc.

Źródło: Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle

6. Wyniki wyceny metodą DCF

6.1 Założenia ogólne przyjęte do wyceny metodą DCF

Założenia ogólne przyjęte do wyceny metodą DCF w okresie projekcji:

1. Projekcje finansowe zaprezentowano w cenach nominalnych z dnia wyceny.

2. Dniem wyceny jest 31.12.2013r.

3. Rachunek zysków i strat opracowano w wariancie porównawczym.

4. Analizie poddano dane wynikające ze sprzedaży w okresie od stycznia 2012r. do grudnia 2013r. zrealizowanej przez MARYWILSKA 44.

5. Prognozę przygotowano w ujęciu rocznym.

6. Prognoza obejmuje okres od 2014r. do 2018r.

7. Prognoza przychodów ze sprzedaży i kosztów działalności operacyjnej oparta została o plany finansowe obejmujące lata projekcji otrzymane od Zleceniodawcy.

8. Prognoza poziomu rentowności prowadzonej przez spółkę MARYWILSKA 44 działalności została oparta o wyniki uzyskane w trakcie dotychczasowej działalności Zleceniodawcy .

9. Prognoza wolnych przepływów gotówkowych oraz prognoza stopy dyskontowej przygotowywane są w ujęciu nominalnym, przy założeniu utrzymania w całym okresie projekcji stałego poziomu stóp procentowych oraz wskaźnika inflacji, równego poziomowi z dnia wyceny. W konsekwencji powyższych założeń w całym okresie projekcji:

   a. podstawą prognoz finansowych są prognozowane zmiany poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat wynikających jedynie ze wzrostu w ujęciu ilościowym oraz oczekiwanych zmian polityki cenowej Spółki,

   b. prognoza nominalnej stopy dyskontowej uwzględnia stały poziom stopy wolnej od ryzyka oraz premii za inwestycyjne ryzyko rynkowe kraju, równe poziomowi z dnia wyceny.

10. W okresie projekcji nie założono wypłaty z tytułu dywidendy na rzecz właścicieli.

11. Przepływ w okresie rezydualnym przyjęto jako przepływ z ostatniego roku projekcji, z uwzględnieniem prawidłowej relacji pomiędzy amortyzacją oraz nakładami inwestycyjnymi na zakup środków trwałych.

12. Wartość rynkowa kapitałów własnych oszacowana została jako suma wartości bieżącej wolnych operacyjnych przepływów pieniężnych w okresie prognozy oraz wartości rezydualnej.

6.2 Prognoza przychodów i kosztów

LP.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**33040**	**33353**	**33831**	**34423**	**34785**	**35133**	**35484**
–	od jednostek powiązanych							
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	31960	32054	32523	33103	33453	33788	34125
II.	Przychody ze sprzedaży usług			-	-	-	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki							
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1080	1299	1308	1320	1332	1345	1359
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**26258**	**26615**	**27283**	**27943**	**28070**	**28209**	**28349**
I.	Amortyzacja	341	221	221	221	221	221	221
II.	Zużycie materiałów i energii bezpośrednich	3494	3410	3491	3578	3596	3614	3632
III.	Usługi obce	15723	16472	16957	17381	17468	17555	17643
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1973	1973	2007	2017	2027	2037	2047
V.	Wynagrodzenia	1385	1454	1455	1491	1498	1506	1513
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	241	229	231	237	238	239	241
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2284	1937	1998	2090	2088	2099	2109
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	817	919	924	928	933	938	942
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)**	**6782**	**6738**	**6548**	**6480**	**6715**	**6924**	**7135**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**76**	**425**	**545**	**547**	**550**	**553**	**556**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	35	68					
II.	Dotacje							
III.	Inne przychody operacyjne	41	357	545	547	550	553	556
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**8**	**218**	**218**	**218**	**218**	**218**	**218**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych							
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych							
III.	Inne koszty operacyjne	8	218	218	218	218	218	218
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)**	**6850**	**6945**	**6874**	**6809**	**7047**	**7259**	**7473**
G.	**Przychody finansowe**	**95**	**136**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:							
II.	Odsetki	95	124	100	100	100	100	100
III.	Zysk ze zbycia inwestycji							
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji							
V.	Inne		12					

H.	**Koszty finansowe**	**4258**	**3152**	**2727**	**2378**	**2378**	**2378**	**2378**
I.	Odsetki, w tym:	3897	2774	2349	2000	2000	2000	2000
II.	Strata ze zbycia inwestycji							
III.	Aktualizacja wartości inwestycji							
IV.	Inne	361	378	378	378	378	378	378
I.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G–H)**	**2687**	**3929**	**4247**	**4531**	**4769**	**4981**	**5195**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.–J.II.)**	-	-	-	-	-	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne							
II.	Straty nadzwyczajne							
K.	**Zysk (strata) brutto (I+/–J)**	**2687**	**3929**	**4247**	**4531**	**4769**	**4981**	**5195**
L.	**Podatek dochodowy**	519	763	807	861	906	946	987
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**							
N.	**Zysk (strata) netto (K–L–M)**	**2168**	**3166**	**3440**	**3670**	**3863**	**4034**	**4208**

Źródło: Szacunki Zarządu MARYWILSKA 44

6.3 Prognoza bilansu

Lp	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A.	**Aktywa trwałe**	**110 914**	**110 307**	**110 505**	**111 012**	**111 522**	**112 035**	**112 550**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**12**	**4**					
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych							
2.	Wartość firmy							
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	12	4					
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne							
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 369**	**1 327**	**984**	**944**	**904**	**864**	**824**
1.	Środki trwałe	1 102	1 024	984	944	904	864	824
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)							
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	577	545	513	481	449	417	385
c)	urządzenia techniczne i maszyny	135	209	201	193	185	177	169
d)	środki transportu							
e)	inne środki trwałe	390	270	270	270	270	270	270
2.	Środki trwałe w budowie	267	253					
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		50					
III.	**Należności długoterminowe**	**500**						
1.	Od jednostek powiązanych							
2.	Od pozostałych jednostek	500						
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**108 819**	**108 908**	**109 453**	**110 000**	**110 550**	**111 103**	**111 658**
1.	Nieruchomości	108 819	108 908	109 453	110 000	110 550	111 103	111 658
2.	Wartości niematerialne i prawne							
3.	Długoterminowe aktywa finansowe							
a)	w jednostkach powiązanych							
–	udziały lub akcje							
–	inne papiery wartościowe							
–	udzielone pożyczki							
–	inne długoterminowe aktywa finansowe							
b)	w pozostałych jednostkach							
–	udziały lub akcje							
–	inne papiery wartościowe							
–	udzielone pożyczki							
–	inne długoterminowe aktywa finansowe							
4.	Inne inwestycje długoterminowe							
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**214**	**68**	**68**	**68**	**68**	**68**	**68**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	214	68	68	68	68	68	68
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe							
B.	**Aktywa obrotowe**	**2 757**	**2 655**	**2 447**	**2 436**	**2 597**	**2 723**	**3 231**
I.	**Zapasy**							
1.	Materiały							
2.	Półprodukty i produkty w toku							
3.	Produkty gotowe							
4.	Towary							

5.	Zaliczki na dostawy							
II.	**Należności krótkoterminowe**	**512**	**515**	**519**	**525**	**529**	**532**	**536**
1.	Należności od jednostek powiązanych		5					
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:							
–	do 12 miesięcy							
–	powyżej 12 miesięcy							
b)	inne		5					
2.	Należności od pozostałych jednostek	512	510	519	525	529	532	536
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	291	329	338	344	348	351	355
–	do 12 miesięcy	291	329	338	344	348	351	355
–	powyżej 12 miesięcy							
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	203	114	114	114	114	114	114
c)	inne	18	67	67	67	67	67	67
d)	dochodzone na drodze sądowej							
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**1 912**	**1 823**	**1 610**	**1 594**	**1 752**	**1 873**	**2 379**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 912	1 823	1 610	1 594	1 752	1 873	2 379
a)	w jednostkach powiązanych							
–	udziały lub akcje							
–	inne papiery wartościowe							
–	udzielone pożyczki							
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
b)	w pozostałych jednostkach							
–	udziały lub akcje							
–	inne papiery wartościowe							
–	udzielone pożyczki							
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 912	1 823	1 610	1 594	1 752	1 873	2 379
–	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 912	1 823	1 610	1 594	1 752	1 873	2 379
–	inne środki pieniężne							
–	inne aktywa pieniężne							
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**333**	**317**	**317**	**317**	**317**	**317**	**317**
Aktywa razem		**113 671**	**112 962**	**112 951**	**113 448**	**114 119**	**114 757**	**115 782**

Źródło: Szacunki Zarządu MARYWILSKA 44

Lp	Wyszczególnienie	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018
A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**51 436**	**54 602**	**58 042**	**61 712**	**65 575**	**69 610**	**73 817**
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)							
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)							
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	14 268	16 436	19 602	23 042	26 712	30 575	34 610
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny							
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe							
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych							
VIII.	Zysk (strata) netto	2 168	3 166	3 440	3 670	3 863	4 034	4 208
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)							
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**62 235**	**58 360**	**54 909**	**51 736**	**48 544**	**45 147**	**41 964**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**1 061**	**1 674**	**1 777**	**1 881**	**1 986**	**2 091**	**2 197**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	910	1 432	1 535	1 639	1 744	1 849	1 955
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	73	101	101	101	101	101	101
–	długoterminowa	11	13	13	13	13	13	13
–	krótkoterminowa	62	88	88	88	88	88	88
3.	Pozostałe rezerwy	78	141	141	141	141	141	141
–	długoterminowa							
–	krótkoterminowe	78	141	141	141	141	141	141
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**41 775**	**38 760**	**35 288**	**31 818**	**28 348**	**27 069**	**25 999**
1.	Wobec jednostek powiązanych	32 420	31 349	30 279	29 209	28 139	27 069	25 999
2.	Wobec pozostałych jednostek	9 355	7 411	5 009	2 609	209		
a)	kredyty i pożyczki	9 353	7 409	5 009	2 609	209		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych							
c)	inne zobowiązania finansowe							
d)	inne	2	2					
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**19 399**	**17 923**	**17 844**	**18 036**	**18 210**	**15 988**	**13 769**
1.	Wobec jednostek powiązanych	4 466	249					
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	513	3					
–	do 12 miesięcy	513	3					
–	powyżej 12 miesięcy							
b)	inne	3 953	246					
2.	Wobec pozostałych jednostek	14 933	17 674	17 844	18 036	18 210	15 988	13 769
a)	kredyty i pożyczki	5 907	8 327	8 327	8 327	8 327	5 927	3 527
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych							
c)	inne zobowiązania finansowe							
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 239	1 101	1 119	1 146	1 151	1 157	1 162
–	do 12 miesięcy	1 239	1 101	1 119	1 146	1 151	1 157	1 162
–	powyżej 12 miesięcy							
e)	zaliczki otrzymane na dostawy							
f)	zobowiązania wekslowe							

g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	243	262	265	267	270	273	275
h)	z tytułu wynagrodzeń	10	10					
i)	inne	7 534	7 974	8 133	8 296	8 462	8 631	8 804
3.	Fundusze specjalne							
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**		**3**					
1.	Ujemna wartość firmy							
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		3					
–	długoterminowe							
–	krótkoterminowe		3					
Pasywa razem		**113 671**	**112 962**	**112 951**	**113 448**	**114 119**	**114 757**	**115 782**

Źródło: Szacunki Zarządu MARYWILSKA 44

6.4 Prognoza przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody ze sprzedaży ogółem (+)	33 353	33 831	34 423	34 785	35 133	35 484
Koszty działalności operacyjnej (-)	- 26 615	- 27 283	- 27 943	- 28 070	- 28 209	- 28 349
Pozostałe przychody operacyjne (+)	425	545	547	550	553	556
Pozostałe koszty operacyjne (-)	- 218	- 218	- 218	- 218	- 218	- 218
Amortyzacja (+)	221	221	221	221	221	221
Podatek dochodowy (-)	- 763	- 807	- 861	- 906	- 946	- 799
Wzrost zapotrzebowania KON (-)	- 64	- 222	- 257	- 275	- 483	- 460
Inne korekty (rezerwy) (+)	2	-	-	-	-	
Przepływy z działalności operacyjnej	**6 341**	**6 066**	**5 912**	**6 087**	**6 051**	**6 434**
Zwiększenie aktywów trwałych	- 191	- 181	- 181	- 181	- 181	- 181
Wyłączenie niepieniężnych nakładów inwestycyjnych	-	-	-	-	-	
Przepływy z działalności inwestycyjnej	**- 191**	**- 181**	**- 181**	**- 181**	**- 181**	**- 181**
Koszty finansowe (-)	- 3 152	- 2 727	- 2 378	- 2 378	- 2 378	- 2 378
Przychody finansowe (+)	136	100	100	100	100	100
Spłata / zaciągnięcie kredytów bankowych	- 3 223	- 3 470	- 3 470	- 3 470	- 3 470	- 3 470
Wypłata dywidendy (-)	-	-	-	-	-	
Przepływy na działalności finansowej	**- 6 239**	**- 6 097**	**- 5 748**	**- 5 748**	**- 5 748**	**- 5 748**
Przepływy pieniężne netto	**- 89**	**- 212**	**- 17**	**158**	**122**	**505**
Środki pieniężne na początek okresu	1 912	1 823	1 610	1 594	1 752	1 873
Środki pieniężne na koniec okresu	1 823	1 611	1 594	1 752	1 873	2 379

6.5 Obliczenie stopy dyskonta WACC

		2014	2015	2016	2017	2018
Koszt kapitału własnego						
Realna stopa zwrotu z dłużnych instrumentów finansowych	Rf	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%	3,68%
Premia za inwestycyjne ryzyko rynkowe	Rm	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Stawka podatku dochodowego	T	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Współczynnik beta		56,00%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%
Koszt kapitału własnego	**Kw**	**7,22%**	**7,22%**	**7,22%**	**7,22%**	**7,22%**
Premia na ryzyko dodatkowe		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Koszt kapitału własnego po uwzględnieniu dod. premii		**8,22%**	**8,22%**	**8,22%**	**8,22%**	**8,22%**
Struktura zaangażowanego kapitału (planowana)						
Kapitały własne		58 042	61 712	65 575	69 610	73 817
Długi oprocentowane		43 615	40 145	36 675	32 996	29 526
Zaangażowany kapitał		101 657	101 857	102 250	102 606	103 343
Struktura procentowa						
Udział kapitału własnego		57%	61%	64%	68%	71%
Udział długu		43%	39%	36%	32%	29%
Relacja dług / kapitał		75%	65%	56%	47%	40%
Koszt kapitału obcego		**5,21%**	**5,21%**	**5,21%**	**5,21%**	**5,21%**
Średni ważony koszt zadłużenia						
- bez tarczy podatkowej		5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
- z tarczą podatkową		4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Średni ważony koszt kapitału	**WACC**	**6,50%**	**6,64%**	**6,78%**	**6,93%**	**7,08%**

Źródło: Obliczenia własne BGGM

6.6 Wycena metodą DCF

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	Okres rezydualny
Przychody netto ze sprzedaży (+)	33 831	34 423	34 785	35 133	35 484	35 484
Pozostałe przychody operacyjne (+)	545	547	550	553	556	556
Koszty ogółem (-)	-27 283	-27 943	-28 070	-28 209	-28 349	-28 349
Pozostałe koszty operacyjne (-)	-218	-218	-218	-218	-218	-218
EBIT	6 874	6 809	7 047	7 259	7 473	7 473
Podatek dochodowy	1 306	1 294	1 339	1 379	1 420	1 420
Zysk operacyjny po opodatkowaniu	**5 568**	**5 515**	**5 708**	**5 879**	**6 053**	**6 053**
Amortyzacja (+)	221	221	221	221	221	221
Zakup aktywów trwałych (-)	-196	-196	-196	-196	-196	-196
Zmiana zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto (-)	-257	-275	-483	-460	0	0
Inne korekty (rezerwy) (+)	0	0	0	0	1	1
Przepływy pieniężne netto	5 336	5 265	5 251	5 445	6 079	6 079
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	6,50%	6,64%	6,78%	6,93%	7,08%	7,08%
Współczynnik dyskonta	93,89%	88,04%	82,45%	77,10%	72,01%	72,01%
Zaktualizowana wartość wolnych przepływów gotówkowych	5 010	4 636	4 329	4 198	4 377	4 377
Skumulowana wartość bieżąca przepływów		**22 551**				
Stopa wzrostu po okresie projekcji		1%				
Przepływy pieniężne w okresie rezydualnym		6 079				
Wartość rezydualna		72 036				
WARTOŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA		94 586				
ZADŁUŻENIE		45 262				
WARTOŚĆ RYNKOWA KAPITAŁÓW WŁASNYCH		49 324				

Źródło: Obliczenia własne BGGM

Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonych prac stwierdzamy, że przeprowadzona wycena Spółki wskazuje, że jej wartość wynosi **49 324 tys. PLN**

Daniel Mach
Biegły Rewident 12040

Daniel Mach
Biegły Rewident 12040

15.05.2014

Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. Z O.O.
03-450 Warszawa Ul. Ratuszowa 11
NIP: 521-337-86-82 REGON: 140413274
www.bggm.pl / info@bggm.pl

Załącznik 1.

Opis budynków i innych naniesień budowlanych

1. Opis budynków

1/. Budynek hal targowych (obiekt nr 1)

Obiekt nr 1 stanowi jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wielkopowierzchniowy budynek handlowy podzielony na sześć modułów („A", „B", „C", „F", „G", „H"), wraz z siódmym modułem traktowanym jako „PASAŻ" i zlokalizowanym centralnie, będącym główną osią komunikacyjną w budynku. Wejście główne do obiektu zlokalizowane zostało we wschodniej i zachodniej ścianie budynku (na końcach pasażu handlowego).

Pozostałe wejścia do obiektu:

- od strony wschodniej – pełniące funkcję wyjść ewakuacyjnych (2 w części A oraz 2 w części H obiektu)
- od strony zachodniej – pełniące funkcję wyjść ewakuacyjnych (2 w części C oraz 2 w części F obiektu)
- od strony północnej – na każdy moduł (F,G,H) przypadają 2 wejścia do obiektu – ewakuacyjne i dodatkowe, od strony południowej;
- od strony południowej – na każdy moduł (A,B,C) przypadają 2 wejścia do obiektu – ewakuacyjne i dodatkowe, zadaszone z drzwiami przesuwnymi.

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy:	63 170,00 m²
Powierzchnia całkowita:	63 170,00 m²
Powierzchnia użytkowa usług:	59 256,60 m²
- w tym powierzchnia najmu:	*35 073 m²*
Kubatura:	530 757,00 m³

Wysokość hali: 8,06m (do poziomu spodu blachy)

Opis konstrukcji:

Obiekt o konstrukcji mieszanej stalowo – żelbetowej.

Konstrukcja dachu – stalowa;

Pokrycie dachu – blacha trapezowa;

Budynek podzielony jest na 6 oddylatowanych od siebie części- dylatacje w osiach E-E', I-I' zrealizowane są poprzez podwójne słupy;

Posadowienie budynku – bezpośrednie na stopach i ławach fundamentowych;

Sztywność przestrzenną budynku zapewniają ramy, których słupy zamocowane są w fundamentach;

Słupy – żelbetowe; słupy zamocowane SA w żelbetowych, monolitycznych kielichach stóp fundamentowych;

Słupy stalowe podpierające kratownice KR-1 wykonane z kształtowników walcowanych HE180A ze stali klasy S 355JR. Słupy zamocowane SA w fundamentach i podparte o tarcze dachu;

Ściany – przegrody p.poż – w osiach E', I', 9 i 10 usytuowane są ściany murowane dzielące budynek na strefy ze względu na wymagania przeciw pożarowe – odporność ogniowa ściany wynosi R60; Ściany te wykonano z bloczków SILKA E24 i E12 kl. 15MPa. Ściany połączone są ze słupami żelbetowymi poprzez kotwy ML1 wkładane w spoiny muru i osadzone w listwach HTA zabetonowanych w słupach. Pomiędzy słupami żelbetowymi w ścianach znajdują się słupy stalowe osadzone na rdzeniach żelbetowych.

Ściany trafostacji – murowane z bloczków SILKA E24 kl. 15MPa, o gr. 24cm;

Posadzki – warstwa nośna żelbetowa monolityczna z betonu kl. C25/30 zbrojona zbrojeniem rozproszonym;

Daszki nad drzwiami – stalowe z kształtowników walcowanych- dwuteowników, opartych na słupach żelbetowych i stalowych hali. Daszki pokryte blachą trapezową;

Daszki przy wejściach głównych – daszki wspornikowe oparte na ścianach żelbetowej monolitycznej konstrukcji wejścia. Elementy konstrukcji daszków oraz słupów pod ryglówkę ściany szklanej wykonano z kształtowników walcowanych ze stali kl. S 355JR oraz rur prostokątnych ze stali kl. S 355JH;

Zasilanie elektryczne hal realizowane jest z wybudowanych 6 abonenckich stacji transformatorowych o mocy 800kVA.

Modernizacje i adaptacje przeprowadzone w powyższym budynku:

- wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z wyprowadzeniem wody na dach (boks w pasażu);
- podłączenie i przezbrojenie urządzeń gazowych w boksach gastronomicznych;
- adaptacja boksu w hali F (witryny szklane, rolety syst., ściany kartonowo- gipsowe, inst. elektryczna);
- wykonanie instalacji elektrycznej na zew. budynku;

- wykonanie oświetlenia na elewacji budynku;
- wymiana posadzki na hali C (część gastronomiczna);
- wykonanie ogrodzenia panelowego (od strony kanału);
- wklejenie liter na elewacji budynku;
- wykonanie instalacji alarmowych w kilku boksach wynajmowanych;
- wykonanie sufitów podwieszanych na części gastronomicznej;
- wykonanie instalacji oświetleniowej wiatrołapów;
- modernizacje przejść między halami.

2/. Budynek socjalno - techniczny (obiekt nr 2)

Budynek stanowi obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, częściowo zagłębiony w terenie. Obiekt zlokalizowany na północny zachód od centrum hal w odległości ok. 96m.

Opis konstrukcji:

Obiekt o konstrukcji mieszanej, ze ścianami murowanymi i dachem konstrukcji stalowej.

Fundamenty - ławy fundamentowe żelbetowe, monolityczne z betonu klasy C25/30, zbrojone stalą klasy C;

Ściany – murowane z bloczków SILKA E24 kl. 15MPa, o gr. 24cm, w ścianach rdzenie żelbetowe, na wierzchu ściany wieniec żelbetowy, na którym oparte są dźwigary stalowe dachu. Rdzenie i wieńce z betonu kl. C20/25, zbrojone stalą kl. C;

Pokrycie dachu – blacha trapezowa;

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy:	351,76 m²
Powierzchnia całkowita:	342,57 m²
Powierzchnia użytkowa usług:	300,00 m²
Kubatura:	1260,40 m³

3/. Nadziemny zbiornik wody p – poż. (obiekt nr 3)

Fundament pod zbiornik wody p.poż. – monolityczna żelbetowa płyta z betonu kl. C25/30, zbrojona stalą kl. C (B500SP). Zbiornik w kształcie cylindrycznym o konstrukcji stalowej.

Pojemność użytkowa zbiornika wynosi 260m3

Dobrano zbiornik p - poż. typ 1109 firmy Mostostalex, o średnicy 8,6m oraz wysokości 5,4m.

Źródłem wody dla zbiornika przeciwpożarowego jest przyłącze wodociągowe PE80 Dz32.

Spust wody ze zbiornika zapewnia przyłącze kanalizacji sanitarnej Φ200.

Parametry techniczne budynku*:

Powierzchnia zabudowy:	113,00 m²
Powierzchnia całkowita:	113,00 m²
Kubatura:	260,00 m³

2. Opis budowli i urządzeń budowlanych

1/. Place manewrowe i drogi manewrowe, parkingi

Nawierzchnia utwardzona kostką brukową oraz fragment w części północnej wyłożony ażurową kratą betonową.

Część parkingowa obsługująca przedmiotowy obiekt hal targowych zlokalizowana jest wokół budynku w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Od strony południowej znajduje się 160 miejsc parkingowych, (w tym 10 dla osób niepełnosprawnych). Od strony północnej znajduje się 1577 miejsc parkingowych (w tym 10 dla os. niepełnosprawnych), natomiast od strony zachodniej przewidziano 145 miejsc parkingowych, a od wschodu 192 miejsca (w tym 8 dla osób niepełnosprawnych).

2/. Nieruchomość posiada pełną infrastrukturę techniczną

- oświetlenie terenu
- kanalizacja sanitarna (sieć kanalizacji grawitacyjnej oraz tłocznej. Ścieki sanitarne z budynku hali odprowadza dziewięć przykanalików Φ110 lub Φ160)
- kanalizacja deszczowa
- sieć gazowa
- sieć wodociągowa (przyłącze wodociągowe Φ 110 PE)
- instalacja p-poż.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. Wokół budynku biegnie sieć obwodowa PE80 Dz125, na której zlokalizowane są hydranty naziemne DN80. Hydranty DN80 obejmują swoim zasięgiem cały obrys obiektu i są zlokalizowane w odległości mniejszej niż 150m od siebie. Dodatkowo sieć zapewnia zasilanie wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej z dwóch stron budynku przyłączem PE80 Dz32. Hydranty zewnętrzne

zlokalizowane są wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na terenie inwestycji znajduje się 10 zewnętrznych hydrantów p-poż.

Ponieważ zewnętrzna sieć przeciwpożarowa musi przewidzieć jednoczesność działania hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych został zbudowany nadziemny zbiornik wody do celów p-poż. (obiekt nr 3).

3/. Nieruchomość jest ogrodzona

Ogrodzenie panelowe typu VEGA + słupki osadzone w cokole betonowym.

Wjazd na nieruchomość stanowi brama wjazdowa.

Załącznik 2

Stan prawny nieruchomości Spółki

Stan władania gruntu będącego przedmiotem poddzierżawy uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210185/3, prowadzonej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr WA3M/00210185/3:

Dział I - „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

woj. mazowieckie, gm. M. St. Warszawa, miejscowość: Warszawa, Dzielnica: Białołęka, obręb 4-07-02.

Działki nr nr:

- 14/11 - ul. Kupiecka;
- **14/14**, 14/17, 14/18 – ul. Kaczorowa;
- 14/22, 14/24 - ul. Kupiecka;
- 14/25 – ul. Płochocińska;
- **14/26**, **14/27**, 14/29, 14/37, 14/41, 14/42, 14/43, **14/47**, **14/7** - ul. Kupiecka;
- **14/28**, **14/30**, **14/32**, **14/33**, **14/34**, **14/35**, **14/36**, 14/40 - ul. Kaczorowa;

Sposób korzystania: tereny przemysłowe.

Obszar: 403 114 m²

Dział I – „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ" – prawo związane z własnością innej nieruchomości - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą polegające na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy kolejowej znajdującej się na nieruchomości objętej KW nr 210481 zgodnie z treścią par. 6 Aktu Notarialnego z dnia 13 listopada 2002 r. (k. 103-105).

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca prawo użytkowania wieczystego w KW WA3M/00210484/9 na rzecz każdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej Księgą Wieczystą WA3M/00210185/3, ograniczona w wykonywaniu do działki nr 14/125 o obszarze 1,2535 ha, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 metrów wzdłuż istniejącej instalacji deszczowej dn 800, w celu posiadania i eksploatacji, napraw, remontów, konserwacji, przebudowy i modernizacji istniejącego przewodu kanalizacyjnego, a także na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość

obciążoną w celu wykonywania czynności, o których mowa powyżej; koszty eksploatacji, konserwacji przewodu kanalizacyjnego będą obciążać właściciela nieruchomości władnącej, który po każdorazowym wykonaniu robót, określonych powyżej, będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości oraz zgłoszenia zakończenia tych robót użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej - zgodnie z par. 3 ust. 1 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu.

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej – ustanowiona na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa obciążająca nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00210185/3, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 3 metrów wzdłuż istniejącej kanalizacji deszczowej DN 800 (oznaczonej kolorem pomarańczowym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do dokumentu stanowiącego podstawę wpisu) w celu posiadania i eksploatacji, napraw, remontów, konserwacji, przebudowy i modernizacji istniejącego przewodu kanalizacyjnego, a także prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną. koszty eksploatacji, konserwacji przewodu kanalizacyjnego będą obciążać właściciela nieruchomości władnącej, który po każdorazowym wykonaniu robót, określonych powyżej, będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości oraz zgłoszenia zakończenia tych robót użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej.

Okres użytkowania - 2089-12-05

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ: Miasto Stołeczne Warszawa.

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA – służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu obciążająca działkę 14/11 na rzecz każdoczesnego właściciela działek 14/48, 14/50, 14/52, 14/53, 14/55, 14/56.

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnych właścicieli działek o nr. ewid. 14/5, 14/6, 14/8, opisanych w księdze wieczystej KW 210481, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr ewid. 14/9 opisanej w niniejszej księdze wieczystej w pasie o szerokości 5 metrów poczynając od projektowanej drogi na działkach o numerach 14/11 i 14/29, biegnącą wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/10 dochodzącą do działki nr ewid. 14/8, a następnie biegnącej wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/6 i dochodzącą do działki nr ewid. 14/5.

- nieodpłatna służebność obciążająca nieruchomość opisaną w niniejszej księdze wieczystej, na rzecz każdoczesnych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6 i 14/8, polegająca na udostępnieniu uzbrojenia technicznego.
- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210481 polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy kolejowej, prawie dokonywania prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z utrzymaniem tych torów kolejowych oraz na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznych, sieci wodnej, sieci kanalizacyjnej i sieci telekomunikacyjnej).
- inny wpis - działki nr ew 14/7, 14/14 (część), 14/26 (część), 14/27, 14/28, 14/30, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/47 (część) o łącznym obszarze 196.322,00 m² zostały oddane w dzierżawę do dnia 15 kwietnia 2034 na rzecz Kupiec Warszawski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Warszawie.

DZIAŁ IV – HIPOTEKI: brak wpisów.

Stan władania gruntu będącego przedmiotem dzierżawy uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr WA3M/00210481/8, prowadzonej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Treść zapisów w Księdze wieczystej Nr WA3M/00210481/8:

Dział I „Oznaczenie nieruchomości": woj. mazowieckie, Gm. M. St. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Białołęka, obręb 4-07-02

Działki nr 14/8, 14/20, 14/23 ul. Płochocińska

Działki nr 14/19, 14/21, 14/44, 14/46 ul. Kupiecka

Działki nr 14/31, 14/38, 14/39, 14/45 ul. Kaczorowa

Sposób korzystania: tereny przemysłowe

Obszar: 20,9913 ha

Budynek położony przy ul. Marywilskiej

„Spis praw związanych z własnością":

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdoczesnych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr ewid. 14/9 opisanej w księdze wieczystej kw 210185 w pasie o szerokości 5 metrów poczynając od projektowanej drogi na działkach o numerach 14/11 i 14/29, biegnącą wzdłuż granicy

z działką nr ewid 14/10 dochodzącą do działki nr ewid. 14/8, a następnie biegnącej wzdłuż granicy z działką nr ewid. 14/6 i dochodzącą do działki nr ewid. 14/5.

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo nieodpłatnej służebności obciążającej nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW 210185, na rzecz każdoczesnych właścicieli działek o nr ewid. 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegające na udostępnieniu uzbrojenia technicznego.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność na rzecz każdoczesnych właścicieli działek o nr nr 14/5, 14/6, 14/8 opisanych w niniejszej księdze wieczystej, polegające na udostępnieniu uzbrojenia technicznego, na działce 15/1 opisanej w KW nr 344502.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy kolejowej, prawie dokonywania prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z utrzymaniem tych torów kolejowych oraz na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznych, sieci wodnej, sieci kanalizacyjnej i sieci telekomunikacyjnej) zlokalizowanego na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210185.
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej, polegająca na udostępnieniu uzbrojenia technicznego (sieci energetycznej oraz sieci wodnej), na działkach nr 14/4, 14/5 opisanych w KW nr WA3M/00441984/2.
- okres użytkowania 2089-12-05
- działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki

Dział II – „Własność: Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Miasto Stołeczne Warszawa

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "Zaplecze" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Warszawie.

Dział III – „ Prawa, roszczenia i ograniczenia":

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

- nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 210185 polegająca na prawie przejazdu po torach kolejowych wchodzących w skład bocznicy, znajdującej się na nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą.
- odpłatna służebność przesyłu wykonywana na części działki nr ew. 14/31 z obrębu 4-07-02 na rzecz przedsiębiorcy działającego pod firmą PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie na czas oznaczony - do dnia 30 listopada 2034 roku, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 1,5 m znajdującego się na działce nr ew. 14/31 z obrębu 4-07-02 wzdłuż trasy przebiegu linii zasilających stanowiących własność PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie, z możliwością całodobowego, swobodnego i bezkolizyjnego dostępu do tej części gruntu, w której znajdują się kable oraz inne urządzenia, jak również wejścia na pozostałą część w przypadku, gdy okaże się to niezbędne do dokonania napraw, usunięcia awarii czy wykonania przeglądu, a także gwarantującej możliwość korzystania z tego pasa gruntu dla celów prowadzenia kabli energetycznych, z obowiązkiem utrzymania linii i urządzeń energetycznych w należytym stanie technicznym oraz z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości po każdorazowym wejściu na grunt na koszt PKP Energetyka Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie.
- nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia sieci gazowej oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno - pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami w tym przyłączeniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości po każdorazowym wejściu na grunt na koszt uprawionego. zakres wykonywania ograniczono do działek nr ew. 14/21 i 14/23 w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra.

Dział IV- „Hipoteki" : brak wpisu.

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO WYCENY

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. z 15.05.2014.

Sporządzona przez nas wycena jednostki Marywilska 44 Sp. z o.o. została sporządzone dla celów zabezpieczenia emisji obligacji przez Spółkę Matkę Spółkę JVM Development S.A.

Spółka JHM Development S.A. posiada 91,4 % udziałów w wycenianej jednostce czyli wartość przypadająca na Spółkę matkę (JHM Development S.A.) wynosi:

45 082 tys. PLN

Tj.

91,4% x 49 324 tys. PLN

Daniel Mach
Biegły Rewident 12040

Daniel Mach
Biegły rewident nr ewid. 12040
W imieniu i na rzecz
Zespoł Doradcow Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. z o.o.

15.05.2014r.

Zespół Doradców Podatkowych i Księgowych BGGM Sp. Z O.O.
03-450 Warszawa Ul. Ratuszowa 11
NIP: 521-337-86-82 REGON: 140413274
www.bggm.pl / info@bggm.pl

Załączniki:

1. **Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.**

CODo	SN/08.07/1/2014	Operator: SALAMON AGATA	Strona 1 z 11

Nr pisma wnioskodawcy:

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. REYMONTA 12/14
96100 Skierniewice

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 08.07.2014 godz. 13:02:16

Numer KRS: **0000270385**

ODPIS AKTUALNY

Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		22.12.2006		
Ostatni wpis	Numer wpisu	31	Data dokonania wpisu	26.06.2014
	Sygnatura akt	LD.XX NS-REJ.KRS/13133/14/S00		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XX WYDZIAŁ KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 750772302, NIP: 8361702207
3.Firma, pod którą spółka działa	MIRBUD 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. ŁÓDZKIE, powiat M. SKIERNIEWICE, gmina M. SKIERNIEWICE, miejsc. SKIERNIEWICE
2.Adres	ul. UNII EUROPEJSKIEJ, nr 18, lok. ---, miejsc. SKIERNIEWICE, kod 96-100, poczta SKIERNIEWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	1/ STATUT SPÓŁKI Z 29.11.2006R., NOTARIUSZ WOJCIECH TADEUSZ RUTKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W BRZEZINACH, REPERTORIUM A NR 4895/2006, 2/ 04.12.2006R., NOTARIUSZ WOJCIECH TADEUSZ RUTKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W BRZEZINACH, REPERTORIUM A NR 4964/2006 - ZMIENIONO § 10 PKT 4 STATUTU, 3/ 15.12.2006R., NOTARIUSZ WOJCIECH TADEUSZ RUTKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W BRZEZINACH, REPERTORIUM A NR 5201/2006 - ZMIENIONO § 1, § 4, § 7, § 9, § 10, § 11, § 33 STATUTU; SŁOWA: "KAPITAŁ AKCYJNY" W TEKŚCIE STATUTU ZASTĄPIONO SŁOWAMI: "KAPITAŁ ZAKŁADOWY" W ODPOWIEDNIEJ FORMIE.
	2	04.09.2007 R., NOTARIUSZ JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 949/2007 - DOTYCHCZASOWY § 8 STATUTU OZNACZONO JAKO UST. 1 I DODANO UST. 2;
	3	04.10.2007 R. - REPERTORIUM A NR 7476/2007, NOTARIUSZ MARIUSZ BIAŁECKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §§: 8 UST. 1, 19, 22, 24, SKREŚLONO UST. 3 - 6 W § 10.
	4	20.11.2007 R., NOTARIUSZ JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 3401/2007 - ZMIENIONO § 9 STATUTU, DODANO § 28 ZE ZNACZKIEM 1;
	5	13 GRUDNIA 2007 R. AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 3691/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JADWIGĘ SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, ZMIENIONO § 26.
	6	18.01.2008 R., NOTARIUSZ JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH REPERTORIUM A NR 169/2008 - ZMIENIONO § 34 STATUTU SPÓŁKI;
	7	AKT NOTARIALNY Z DNIA 11 LUTEGO 2008 R. - REPERTORIUM A NR 561/2008, NOTARIUSZ JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH - ZMIANA § 28 ZE ZNACZKIEM 1.
	8	01.09.2008R.,REPERTORIUM A NR 3799/2008, NOTARIUSZ JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, ZMIANA §8 UST.2 I §7. 29.09.2008R.,REPERTORIUM A NR 5961/2008, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK,KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, PROSTUJĄCY UCHWAŁĘ NR 37 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 01.09.2008R., ZMIANA §7, §8 UST.2 STATUTU SPÓŁKI. 16.10.2008R.,REP.A NR 6466/2008, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIENIEWICACH, ZMIANA §8 UST.1, §9 UST.1 STATUTU SPÓŁKI-UCHWAŁĄ NR 53/2008. 16.10.2008R.,REP.A NR 6466/2008, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, ZMIANA §8,§9 UST.1 STATUTU SPÓŁKI-UCHWAŁĄ NR 56/2008.
	9	23.10.2009 R., NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH , REPERTORIUM A NR 6032/2009 - ZMIENIONO § 8, § 14, § 15, § 17,§ 20, § 23, § 24, § 26, § 27 UST. 2 PKT 7 - 10, § 31 UST. 4 PKT 2, § 37, § 38 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI;
	10	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17.11.2009 R., NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REP. A NR.6655/2009 - DODANO § 10A STATUTU SPÓŁKI.
	11	17.06.2011 R., NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 3321/2011 - ZMIENIONO § 8 STATUTU, DODANO PUNKTY 6-8 W § 9 UST. 1, SKREŚLONO § 10 A;
	12	AKT NOTARIALNY Z DNIA 25.07.2012 R., REP A NR 3734/2012, NOTARIUSZ B. FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH - ZMIANA § 19 STATUTU.
	13	AKT NOTARIALNY Z DNIA 19.07.2013R., REP. A NR 3788/2013 NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH - ZMIANA : §24 UST.4, §29 UST.1, §31 UST.4 PKT 5, §31 UST.5 STATUTU SPÓŁKI.
	14	23.05.2014 R. NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 2830/2014- DODANO §10A DO STATUTU

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor	------

Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UCHWAŁA NR 8/2006 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW "MIRBUD" SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 29.11.2006R. O PRZEKSZTAŁCENIU SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ - NOTARIUSZ WOJCIECH TADEUSZ RUTKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W BRZEZINACH, REPERTORIUM A NR 4900/2006
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	"MIRBUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000124288
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	******
	5.Numer REGON	750772302

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	8 249 250,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	5 625 000,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	82492500
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	8 249 250,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	--- ZŁ

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	19500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	14625000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	2264000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	3611000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	5000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	10000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	10000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	10000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

9	1.Nazwa serii akcji	SERIA I
	2.Liczba akcji w danej serii	7492500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

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

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		JEŻELI ZARZĄD JEST JEDNOOSOBOWY DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO ZAŚ JEŻELI ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU,A W RAZIE USTANOWIENIA PROKURY,RÓWNIEŻ WSPÓŁDZIAŁANIE JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NOWAK
	2.Imiona	SŁAWOMIR
	3.Numer PESEL/REGON	69053101533
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIRGOS
	2.Imiona	JERZY TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	65091300855
	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	------

3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KORZENIOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	75071008835
	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	------
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SAŁATA
	2.Imiona	TOMASZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON	61070808590
	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	BUJNOWSKA
		2.Imiona	AGNIESZKA MARIA
		3.Numer PESEL	69051114227
	2	1.Nazwisko	ZAKRZEWSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	59011506733
	3	1.Nazwisko	BOJDO
		2.Imiona	HUBERT JAN
		3.Numer PESEL	73052702473
	4	1.Nazwisko	JANKOWSKI
		2.Imiona	DARIUSZ
		3.Numer PESEL	74021001478
	5	1.Nazwisko	BORZYKOWSKI
		2.Imiona	WALDEMAR
		3.Numer PESEL	49110103652
	6	1.Nazwisko	BYCZKOWSKA
		2.Imiona	KRYSTYNA
		3.Numer PESEL	45101801987

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	JANKOWSKI
	2.Imiona	WACŁAW HENRYK
	3.Numer PESEL	49041507998
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	4	42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEI PODZIEMNEJ
	5	42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI
	6	42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIECI ROZDZIELCZYCH
	7	42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH
	8	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ
	9	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	10	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	11	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	12	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
	13	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	14	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	15	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	16	43, 31, Z, TYNKOWANIE
	17	43, 32, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
	18	43, 33, Z, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
	19	43, 34, Z, MALOWANIE I SZKLENIE
	20	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	21	43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
	22	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	23	45, 20, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
	24	46, 63, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN WYKORZYSTYWANYCH W GÓRNICTWIE, BUDOWNICTWIE ORAZ INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	25	46, 72, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA METALI I RUD METALI
	26	46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
	27	46, 74, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW METALOWYCH ORAZ SPRZĘTU I DODATKOWEGO

	WYPOSAŻENIA HYDRAULICZNEGO I GRZEJNEGO
28	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
29	49, 42, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZEPROWADZKAMI
30	52, 10, A, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE PALIW GAZOWYCH
31	52, 10, B, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE POZOSTAŁYCH TOWARÓW
32	52, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT LĄDOWY
33	52, 24, C, PRZEŁADUNEK TOWARÓW W POZOSTAŁYCH PUNKTACH PRZEŁADUNKOWYCH
34	58, 13, Z, WYDAWANIE GAZET
35	58, 14, Z, WYDAWANIE CZASOPISM I POZOSTAŁYCH PERIODYKÓW
36	58, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WYDAWNICZA
37	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
38	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
39	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
40	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
41	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
42	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
43	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
44	77, 31, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ ROLNICZYCH
45	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
46	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
47	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
48	80, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ OCHRONIARSKA W ZAKRESIE OBSŁUGI SYSTEMÓW BEZPIECZEŃSTWA

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	29.06.2007	01.01.2006 - 21.12.2006
	2	29.06.2007	22.12.2006 - 31.12.2006
	3	09.07.2008	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	4	23.06.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	5	25.06.2010	01.01.2009-31.12.2009
	6	01.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	7	03.07.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	8	19.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	9	03.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2006 - 21.12.2006
	2	*****	22.12.2006 - 31.12.2006
	3	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	4	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.

	5	*****	01.01.2009-31.12.2009
	6	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	7	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	8	*****	01.01.2012-31.12.2012
	9	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 - 21.12.2006
	2	*****	22.12.2006 - 31.12.2006
	3	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	4	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	5	*****	01.01.2009-31.12.2009
	6	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	7	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	8	*****	01.01.2012-31.12.2012
	9	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2006 - 21.12.2006
	2	*****	22.12.2006 - 31.12.2006
	3	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	4	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	5	*****	01.01.2009-31.12.2009
	6	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	7	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	8	*****	01.01.2012-31.12.2012
	9	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	23.06.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	25.06.2010	01.01.2009-31.12.2009
	3	01.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	03.07.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	19.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	6	03.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009-31.12.2009
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	*****	01.01.2012-31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009-31.12.2009
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.

	5	*****	01.01.2012-31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Sprawozdanie z działalnośc jednostki dominującej	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009-31.12.2009
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	*****	01.01.2012-31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Skierniewice, 08.07.2014 godz: 13:02:16

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

pieczęć z godłem

Podpis

SALAMON AGATA

2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd

Załącznik do Uchwały nr 22/2014 z dnia 23 maja 2014r. ZWZ Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

Tekst jednolity „Statutu Spółki Akcyjnej"
sporządzony na dzień 23 maja 2014r.

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Jerzy Mirgos i Halina Mirgos oświadczają, że - jako założyciele - zawiązują Spółkę Akcyjną zwaną dalej „Spółką".

§ 2

1. Firma Spółki brzmi: MIRBUD Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu: MIRBUD S.A.

§ 3

Siedzibą Spółki jest miasto Skierniewice.

§ 4

Spółka powstaje w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą:
„MIRBUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 5

1. Spółka działa na podstawie kodeksu spółek handlowych i innych właściwych przepisów.
2. W braku odmiennych postanowień Statutu stosuje się przepisy wymienione w ust. 1.

§ 6

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
3. Spółka może tworzyć własne zakłady, oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, przystępować do innych Spółek, uczestniczyć w konsorcjach i współpracować z podmiotami krajowymi i zagranicznymi we wszystkich przewidywanych prawem formach z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 7

1. Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej, wytwórczej, usługowej i handlowej na rachunek własny i w pośrednictwie, a w szczególności w zakresie, wskazanym na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (DZ. U. z 2007 roku Nr 251 poz. 1885):

   41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
42.11.Z	Roboty związane z budową dróg i autostrad,
42.12.Z	Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,
42.13.Z	Roboty związane z budową mostów i tuneli,
42.21.Z	Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
42.22.Z	Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
42.91.Z	Roboty związane z budową inżynierii wodnej,
42.99.Z	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
43.11.Z	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę,
43.13.Z	Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
43.21.Z	Wykonywanie instalacji elektrycznych,
43.22.Z	Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych,
43.29.Z	Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
43.31.Z	Tynkowanie,
43.32.Z	Zakładanie stolarki,
43.33.Z	Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
43.34.Z	Malowanie i szklenie,
43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
43.91.Z	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
45.20.Z	Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
46.63.Z	Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie i inżynierii lądowej i wodnej,
46.72.Z	Sprzedaż hurtowa metali i rud metali,
46.73.Z	Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
46.74.Z	Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
49.41.Z	Transport drogowy towarów,
49.42.Z	Działalność usługowa związana z przeprowadzkami,
52.10.A	Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych,
52.10.B	Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
52.21.Z	Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
52.24.C	Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych,
58.13.Z	Wydawanie gazet,
58.14.Z	Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków,
58.19.Z	Pozostała działalność wydawnicza,
68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
71.11.Z	Działalność w zakresie architektury,
71.12.Z	Działalność z zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
73.12.B	Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
77.11.Z	Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,

77.12.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
77.31.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,
77.32.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
77.33.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
77.39.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
80.20.Z	Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa.

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

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 8

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.500.000,00 zł (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy) złotych.

§ 9

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na:
   1) 19.500.000 (słownie: dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii A o numerach od 1 do 19.500.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda,
   2) 14.625.000 (słownie: czternaście milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii B o numerach od 1 do 14.625.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda,
   3) 2.264.000 (słownie: dwa miliony dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące) sztuk akcji na okaziciela serii C o numerach od 1 do 2.264.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda,
   4) 3.611.000 (słownie: trzy miliony sześćset jedenaście tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii D o numerach od 1 do 3.611.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda,
   5) 5.000.000 (słownie: pięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii E i numerach od 1 do 5.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda.
   6) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii F i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda,
   7) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii G i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda.
   8) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii H i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda."
2. Akcje Spółki mogą być imienne i na okaziciela. Akcje Spółki na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne tak długo, jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym (rynku giełdowym).
3. Akcje wszystkich serii dają równe prawo do dywidendy.

§ 10

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić również przez przeznaczenie na ten kapitał części kapitału rezerwowego przy zachowaniu ograniczeń określonych w art. 442 § 1 k.s.h.

§ 10a

Zarząd Spółki jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 5.625.000,00 (pięć milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 56.250.000 (pięćdziesiąt sześć milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela („Kapitał Docelowy"), na następujących zasadach:

a) upoważnienie zostało udzielone na okres 3 lat od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego zmiany Statutu poprzez dodanie niniejszego paragrafu 10a – z upływem tego terminu upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emisji nowych akcji w ramach Kapitału Docelowego wygasa;
b) akcje wydawane w ramach Kapitału Docelowego mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne;
c) cenę emisyjną akcji wydawanych w ramach Kapitału Docelowego ustali każdorazowo Zarząd w ramach niniejszego upoważnienia. Uchwała Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji wydawanych w ramach Kapitału Docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki;
d) Uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym paragrafie zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego;
e) Dokonując podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej Spółki ma prawo pozbawić dotychczasowych akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru akcji nowej emisji lub w związku z wykonaniem praw z warrantów subskrypcyjnych emitowanych zgodnie z pkt. f) poniżej;
f) Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd w ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego może emitować warranty subskrypcyjne, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż okres, na który zostało udzielone Zarządowi upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd jest upoważniony do: pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru warrantów, ustalania warunków emisji warrantów - w tym nieodpłatności lub odpłatności i ceny emisyjnej, warunków i terminów wykonywania praw do objęcia lub zapisu na akcje Spółki, warunków ich umarzania.
g) Zarząd Spółki jest uprawniony do podejmowania decyzji o wszystkich pozostałych sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego w ramach niniejszego upoważnienia, w granicach obowiązujących przepisów prawa.
h) W szczególności, Zarząd Spółki jest uprawniony do podejmowania uchwał oraz innych działań w celu przeprowadzenia ofert prywatnych lub publicznych akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego, dematerializacji tych akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację tych akcji, praw poboru tych akcji lub praw do akcji, a także podejmowania

uchwał oraz wszelkich czynności koniecznych do wprowadzenia akcji do obrotu na rynku regulowanym - Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie."

§ 11

1. Akcje Spółki mogą być umarzane.
2. Umorzenie akcji następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia w drodze obniżenia kapitału zakładowego.
3. Umorzenie akcji nastąpi na warunkach określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 12

Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Zarządu Spółki.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są:

A) Walne Zgromadzenie,
B) Rada Nadzorcza,
C) Zarząd Spółki.

A) WALNE ZGROMADZENIE

§ 14.

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje:
   a) Zarząd;
   b) Rada Nadzorcza, gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 2.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje:
   a) Zarząd;
   b) Rada Nadzorcza, gdy zwołanie go uzna za wskazane;
   c) akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce.
   d) Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej; wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa w ust 4 lit d), sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem art. 404 kodeksu spółek handlowych.
2. Porządek obrad proponuje podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie.
3. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, zgłaszając takie żądanie Zarządowi w terminie nie

później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może zostać złożone na piśmie lub drogą elektroniczną. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego porządku obrad. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy, nie później jednak niż w terminie 18 (osiemnastu dni) przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka jest zobowiązana do niezwłocznego ogłoszenia projektów uchwał na stronie internetowej Spółki.
5. Każdy z akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

§ 16

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 17

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na 16 (szesnaście) dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).
3. Akcjonariusz może głosować na Walnym Zgromadzeniu odmiennie z każdej z posiadanych akcji.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu co do odbycia Walnego Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw w porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na reprezentowaną na nim liczbę akcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i postanowień Statutu.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:
   1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
   2) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,
   3) zmiana Statutu Spółki,
   4) zmiana przedmiotu działalności Spółki,
   5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
   6) sposób i warunki umorzenia akcji,
   7) połączenie lub przekształcenie Spółki,
   8) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
   9) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
   10) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

11) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
12) wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
13) tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki.

2. Kompetencje wymienione w ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, i 13 Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.
3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością ¾ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

B) RADA NADZORCZA

§ 19

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 (pięciu) i nie więcej niż 7 (siedmiu) członków.
2. W przypadku złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej przezeń funkcji lub w razie zaistnienia innych okoliczności powodujących wygaśnięcie mandatu, Rada Nadzorcza może podejmować normalną działalność, w tym podejmować uchwały, jeżeli w jej skład wchodzi co najmniej 5 członków

§ 20

Rada Nadzorcza uchwala swój Regulamin określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 21

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od daty powołania.

§ 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady.

§ 23

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady.

§ 24

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.
2. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej

sprawie sprzeciwu.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

§ 25

1. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.
2. Członkowie rady nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie.

§ 26

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem wymienionym w ust. 2, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
   1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
   2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
   3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiekolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
   4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
   5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
   6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
   7) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
   8) badanie sprawozdań finansowych zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
   9) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,

10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6,
13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

§28

1. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w formie prawa udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.

§ 28[1]

Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi. Członek Niezależny powinien spełniać następujące warunki:

1) Członek Niezależny nie może być osobą, która była członkiem Zarządu Spółki lub prokurentem Spółki w okresie ostatnich pięciu lat obrotowych,
2) Członek Niezależny nie może być pracownikiem kadry kierowniczej wyższego szczebla Spółki lub jednostki stowarzyszonej ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ani osobą, która była takim pracownikiem w ciągu ostatnich trzech lat. Przez pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla rozumie się osoby będące kierownikiem albo dyrektorem jednostek organizacyjnych spółki podległe służbowo bezpośrednio Zarządowi Spółki albo określonym członkom Zarządu Spółki,
3) Członek Niezależny nie może otrzymywać od Spółki lub podmiotu stowarzyszonego ze Spółką innego wynagrodzenia niż z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, w tym w szczególności z tytułu udziału w programie opcji lub innym programie wynagradzania za wyniki,
4) Członek Niezależny nie może być akcjonariuszem posiadającym akcje Spółki stanowiące 5% bądź więcej kapitału zakładowego Spółki, ani osobą powiązaną z takim akcjonariuszem lub reprezentującą takiego akcjonariusza,
5) Członek Niezależny nie może być osobą, która obecnie utrzymuje lub w ciągu ostatniego roku utrzymywała znaczące stosunki handlowe ze Spółka lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką, czy to bezpośrednio, czy w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika kadry kierowniczej wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub podmiotem stowarzyszonym ze Spółką. Przez znaczące stosunki handlowe rozumieć należy takie, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,
6) Członek Niezależny nie może być osobą, która jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat była wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego audytora Spółki,
7) Członek Niezależny nie może być członkiem zarządu, ani prokurentem w innej spółce, w której członek Zarządu lub prokurent Spółki pełni funkcję członka rady nadzorczej,

8) Członek Niezależny nie może pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej dłużej niż trzy kadencje,

9) Członek Niezależny nie może być małżonkiem, konkubentem ani członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu, prokurenta lub osób, o których mowa w lit. 1)-8) powyżej. Za członka bliskiej rodziny uważa się krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.

C) ZARZĄD

§ 29

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków.
2. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki.

§ 30

1. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania.

§ 31

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwala Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
3. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale.
4. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:
   1) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
   2) ustanawianie prokury,
   3) zaciąganie kredytów i pożyczek,
   4) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
   5) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej równowartość 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy.
5. Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt 3, 4, i 5 o wartości przekraczających 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej.
6. Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:
   1) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
   2) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
   3) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

§ 32

Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, zaś jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, a w razie ustanowienia prokury również współdziałanie jednego członka Zarządu z prokurentem.

§ 33

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 34

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 35

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
   1) kapitał zakładowy,
   2) kapitał zapasowy,
   3) kapitał rezerwowy, z aktualizacji wyceny,
   4) pozostałe kapitały rezerwowe,
   5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółka może emitować obligacje. Obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa mogą być emitowane wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Zarząd Spółki jest zobowiązany:
   1) sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego,
   2) poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta,
   3) złożyć do badania Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt 1, wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta,
   4) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia zbadane dokumenty, wymienione w pkt 1, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 27 ust. 2 pkt 10,
   5) wydać akcjonariuszom na ich żądanie dokumenty, o których mowa w pkt. 1 oraz odpisy sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przed odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.

§ 37

1. O przeznaczeniu zysku Spółki decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje odpisów z zysku na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej określonej w kodeksie spółek handlowych, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.
3. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
   a) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia,
   b) dywidendę dla akcjonariuszy.
4. Dzień dywidendy oraz termin wypłat dywidendy określa uchwałą Walne Zgromadzenie.
5. Spółka, na podstawie uchwały Zarządu oraz za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada wystarczające środki na tę wypłatę."

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38

1. Ogłoszenia Spółki publikowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zarząd Spółki zobowiązany jest każdorazowo, w ciągu czterech tygodni od dnia wpisania do rejestru zmian w Statucie, przygotować jednolity tekst Statutu.
3. Zarząd Spółki zobowiązany jest w ciągu piętnastu dni od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki złożyć do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, bilans, rachunek, zysków i strat oraz sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta oraz odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu straty.

Uchwała nr 3/07/2014

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 18 lipca 2014 roku ----------

w sprawie zmiany Statutu Spółki ----------

I. Działając na podstawie art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dokonuje następujących zmian Statutu Spółki:----------

A. W związku z koniecznością rozszerzenia przedmiotu działalności Spółki dokonuje się zmiany § 7 Statutu Spółki poprzez nadanie nowego następującego brzmienia:----------

„1. Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej, wytwórczej, usługowej i handlowej na rachunek własny i w pośrednictwie, a w szczególności w zakresie, wskazanym w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD).----

2. Przedmiotem działalności Spółki jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:----------
   08.12.Z - Wydobywanie żwiru i piasku: wydobywanie gliny i kaolinu,----------
   23.63.Z - Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,----------
   23.99.Z - Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców---------- niemetalicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana,----------
   41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,-----
   41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych ---------- i niemieszkalnych, ----------
   42.11.Z - Roboty związane z budową dróg i autostrad, ----------
   42.12.Z - Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, ----------
   42.13.Z - Roboty związane z budową mostów i tuneli, ----------

42.21.Z - Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
42.22.Z - Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,-
42.91.Z - Roboty związane z budową inżynierii wodnej, ----------
42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,--
gdzie indziej niesklasyfikowane, ----------
43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, ----------
43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę, ----------
43.13.Z - Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, ----------
43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych, ----------
43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, cieplnych, gazowych ----------
i klimatyzacyjnych, ----------
43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ----------
43.31.Z - Tynkowanie, ----------
43.32.Z - Zakładanie stolarki, ----------
43.33.Z - Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, ----------
43.34.Z - Malowanie i szklenie,----------
43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, ----------
43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, --
45.20.Z - Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,--
46.63.Z - Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie -----
i inżynierii lądowej i wodnej, ----------
46.72.Z - Sprzedaż hurtowa metali i rud metali, ----------
46.73.Z - Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
46.74.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego ----------
wyposażenia hydraulicznego i grzejnego, ----------
49.41.Z - Transport drogowy towarów, ----------
49.42.Z - Działalność usługowa związana z przeprowadzkami, ----------
52.10.A - Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych, ----------
52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów, ----------
52.21.Z - Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy, ----------
52.24.C - Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych, ----------
58.13.Z - Wydawanie gazet, ----------
58.14.Z - Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków, ----------
58.19.Z - Pozostała działalność wydawnicza, ----------
64.19.Z - Pozostałe pośrednictwo pieniężne,----------
64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów,----------
64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej----------
niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,------
68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ----------
68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -------
71.11.Z - Działalność w zakresie architektury, ----------
71.12.Z - Działalność z zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, ---------
73.12.B - Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,----------
77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem --
motocykli, ----------
71.20.B - Pozostałe badania i analizy techniczne,----------
77.31.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych, ----------
77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, ----------
77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery, -----

77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, --- gdzie indziej niesklasyfikowane, ----------
80.20.Z - Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa,---------
81.30.Z - Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.----------

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

B. Na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 11 czerwca 2014 r. podjętej z upoważnienia §10a Statutu Spółki o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę 749.250,00 zł. za pomocą emisji 7.492.500 sztuk Akcji Serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja, dokonuje się zmiany treści § 8 i § 9 ust. 1 Statutu Spółki poprzez nadanie nowego następującego brzmienia:

„§ 8

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 8.249.250,00 zł (słownie: osiem milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych." ----------

„§ 9

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na: ----------
   1) 19.500.000 (słownie: dziewiętnaście milionów pięćset tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii A o numerach od 1 do 19.500.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda, ----------
   2) 14.625.000 (słownie: czternaście milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii B o numerach od 1 do 14.625.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda, ----------
   3) 2.264.000 (słownie: dwa miliony dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące) sztuk akcji na okaziciela serii C o numerach od 1 do 2.264.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda, ----------
   4) 3.611.000 (słownie: trzy miliony sześćset jedenaście tysięcy) sztuk akcji na okaziciela serii D o numerach od 1 do 3.611.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda, ----------
   5) 5.000.000 (słownie: pięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii E i numerach od 1 do 5.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda.--
   6) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii F i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda, ----------
   7) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii G i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda. ----------
   8) 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji na okaziciela serii H i numerach od 1 do 10.000.000, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda.----------
   9) 7.492.500 (słownie: siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) sztuk akcji na okaziciela serii I i numerach od 1 do 7.492.500, o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda." ----------

II. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, w związku ze zmianą §§ 7, 8 i 9 ust. 1 Statutu Spółki, przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółki, uwzględniający zmiany dokonane niniejszą uchwałą – tekst jednolity Statutu Spółki Akcyjnej stanowi załącznik do niniejszej uchwały. ----------

III. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia rejestracji zmian Statutu Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.----------

Uchwałę podjęto jednogłośnie w głosowaniu jawnym.----------

L.p.	Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 3/07/2014	
1.	Liczba akcji, z których oddano ważne głosy	35.968.772
2.	Procentowy udział akcji (1) w kapitale zakładowym	43,61%
3.	Łączna liczba ważnych głosów	35.968.772
1.	Liczba głosów „za"	35.968.772
2.	Liczba głosów „przeciw"	0
3.	Liczba głosów „wstrzymujących się"	0
4.	Zgłoszone sprzeciwy	Brak

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych notą informacyjną.

UCHWAŁA Nr XIV/2014
RADY NADZORCZEJ MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ
z siedzibą w Skierniewicach z dnia 9 maja 2014roku

w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w drodze emisji obligacji

Rada Nadzorcza MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach („Spółka") działając na podstawie § 31 ust.5 Statutu Spółki oraz Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. z 2001r., Nr 120 poz. 1300 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą o Obligacjach", uchwala co następuje:

§ 1.

1. Rada Nadzorcza Spółki podejmuje decyzję o wyrażeniu zgody na emisję nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) zabezpieczonych, obligacji zwykłych na okaziciela, oznaczonych literą serii A oraz kolejnymi numerami w ramach tej serii, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej obligacji nie wyższej niż 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych, dalej zwanych „Obligacjami".
2. Cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej, tj. 100 (sto złotych) złotych.
3. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach.
4. Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do maksymalnie 149 (stu czterdziestu dziewięciu) indywidualnie oznaczonych adresatów, w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185 poz. 1439 z późn. zm.).
5. Warunkiem dojścia do skutku emisji Obligacji jest subskrybowanie i opłacenie co najmniej 210.000 (słownie: dwieście dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 21.000.000 zł. (dwadzieścia jeden milionów złotych) („Próg Emisji Obligacji").
6. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na odpowiedniej stawce WIBOR 6M, powiększonej o marżę wskazaną w warunkach emisji Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane z terminem wykupu przypadającym 3 lata od daty emisji Obligacji, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w warunkach emisji Obligacji.
8. Obligacje będą zabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

§ 2.

1. Ustalenie szczegółowych warunków emisji Obligacji, w tym praw i obowiązków Spółki i obligatariuszy Obligacji, wysokości oprocentowania Obligacji oraz zasad wypłaty należnych odsetek, celu emisji, daty emisji, daty wykupu, wysokości i form zabezpieczenia Obligacji oraz treści propozycji nabycia Obligacji i pozostałych warunków emisji Obligacji powierza się Zarządowi Spółki.
2. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do przeprowadzenia emisji Obligacji.

§ 3.

W przypadku dojścia do skutku emisji Obligacji, Zarząd Spółki podejmie wszelkie niezbędne czynności w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – Catalyst.

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Dariusz Jankowski .....
2. Waldemar Borzykowski .....
3. Agnieszka Bujnowska .....
4. Hubert Bojdo .....
5. Andrzej Zakrzewski .....
6. Krystyna Byczkowska .....

1

UCHWAŁA nr III/2014
ZARZĄDU MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 03 czerwca 2014 r.

w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A

Zarząd MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (zwana dalej „**Emitentem**" lub „**Spółką**") działając na podstawie Uchwały Nr XIV/2014 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w drodze emisji obligacji oraz ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 z późn. zm. – „Ustawa o Obligacjach"), uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Spółka wyemituje nie więcej niż 500.000 (słownie: pięćset tysięcy) obligacji zwykłych serii A, oznaczonych kolejnymi numerami od numeru 000001 do 500000, o wartości nominalnej 100 (słownie: sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych, („Obligacje").
2. Obligacje zostaną wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela.
3. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach.
4. Obligacje będą obligacjami kuponowymi (odsetkowymi).
5. Cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej, tj. 100 (sto) złotych.
6. Obligacje będą zabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
7. Celem emisji Obligacji będzie pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, które po potrąceniu kosztów oferowania Obligacji, zamierza przeznaczyć na:
   1) nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, przy czym nabywane akcje stanowić będą bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% kapitału zakładowego tej spółki (pozostałe akcje w ilości 100 znajdować się będą w posiadaniu Gminy Miejskiej Ostróda);
   2) dofinansowanie działalności spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, a po jej przekształceniu w spółkę akcyjną - spółki EXPO ARENA spółka akcyjna w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego do zakończenia budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" i tym samym wzrost wartości aktywów Emitenta. Docelowo kwota dofinansowania zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału spółki EXPO ARENA S.A.;
   3) zmianę struktury finansowania Emitenta poprzez zamianę niektórych kredytów krótkoterminowych na Obligacje.
8. Warunkiem dojścia do skutku emisji Obligacji jest subskrybowanie i opłacenie co najmniej 210.000 (słownie: dwieście dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 21.000.000 (dwadzieścia jeden milionów) złotych („Próg Emisji Obligacji").

§ 2.

Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do maksymalnie 149 (stu czterdziestu dziewięciu) indywidualnie oznaczonych adresatów, w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 185 poz. 1439 z późn. zm.).

§ 3.

1. Termin wykupu Obligacji zostaje wyznaczony po upływie 3 lat od daty emisji Obligacji, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w warunkach emisji Obligacji.
2. Data emisji Obligacji zostanie określona w warunkach emisji Obligacji, nie później niż do 31 grudnia 2014 r.

§ 4.

1. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M ustalanej dla każdego okresu odsetkowego powiększonej o marżę w wysokości nie wyższej niż 5,00% (słownie: pięć i 00/100 procent).
2. Odsetki od Obligacji wypłacane będą w okresach 6 miesięcznych z zastrzeżeniem postanowień zawartych w warunkach emisji Obligacji. Obliczanie świadczeń z Obligacji będzie następować według następującego wzoru:

$$KO = SP \times WN \times LD / 365$$

gdzie:
KO – oznacza kwotę odsetek od jednej Obligacji,
SP – oznacza ustaloną na dany okres odsetkowy stopę procentową,
WN – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
LD – oznacza liczbę dni, za które naliczane są odsetki
po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia dla jednej Obligacji do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

§ 5.

1. Wykup Obligacji przypadać będzie na ostatni dzień ostatniego okresu odsetkowego, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w warunkach emisji Obligacji. W przypadku, gdy data wykupu przypadać będzie na dzień wolny od pracy, wykup nastąpi w pierwszym dniu roboczym po tym dniu. Wykup Obligacji w dniu wykupu nastąpi poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego, równego sumie wartości nominalnej Obligacji.
2. Z chwilą dokonania wykupu, Obligacje podlegają umorzeniu.

§ 6.

1. Obligatariusz będzie miał prawo żądać od Spółki wcześniejszego wykupu Obligacji, a Spółka zobowiązana będzie Obligacje niezwłocznie wykupić, w razie zaistnienia przypadków naruszenia warunków emisji wskazanych w warunkach emisji Obligacji.
2. Emitent będzie miał prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na warunkach wskazanych w warunkach emisji Obligacji.

§ 7.

Pozostałe warunki emisji Obligacji zostaną zawarte w propozycji nabycia i warunkach emisji Obligacji.

§ 8.

1. W celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji zostaną ustanowione następujące zabezpieczenia:
   1) hipoteka umowna łączna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 90.000.000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów) złotych na rzecz administratora hipoteki na prawie własności poniżej wymienionych nieruchomości gruntowych oraz prawie własności obiektów budowlanych na nich posadowionych, głównie na których to nieruchomościach gruntowych realizowany jest II etap inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", tj.:
      a. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/8 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5263 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr EL1O/00024469/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

b. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/10 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5618 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024471/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

c. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/11 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,3437 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024472/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

2) zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 38.250.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych na rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania, działających przez administratora zastawu, na 75.000.000 zdematerializowanych akcji serii A spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, będących własnością Emitenta wraz z blokadą akcji objętych powyższym zastawem rejestrowym na rachunku papierów wartościowych, na którym akcje są zapisane;

3) zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 45.082.000 (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemdziesiąt dwa tysiące) złotych na rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania, działających przez administratora zastawu, na 639 800 udziałach spółki Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265, będących własnością JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753. Istnieje możliwość wykreślenia zastawu rejestrowego, o którym mowa w niniejszym punkcie z rejestru zastawów przed umorzeniem ostatniej Obligacji, a po zakończeniu realizowanego II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", o której mowa w pkt 1 powyżej, i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jej użytkowanie oraz przedstawieniu obligatariuszom operatu szacunkowego nieruchomości, o której mowa w pkt 1 powyżej, po zakończeniu budowy powyższej inwestycji potwierdzającego osiągnięcie docelowej wartości przedmiotu hipoteki, o której mowa w pkt 1 powyżej, w kwocie nie niższej niż 90.000.000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów) złotych.

2. W związku z zobowiązaniami wynikającymi z emisji Obligacji, Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, będąca właścicielem nieruchomości, o których mowa w § 8 ust.1 pkt 1 powyżej, która zostanie objęta hipoteką na zabezpieczenie Obligacji podda się w formie aktu notarialnego egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych co do zapłaty kwot niespłaconych zobowiązań z tytułu Obligacji w przypadku, gdy administrator hipoteki będzie dokonywał zaspokojenia w drodze egzekucji sądowej z nieruchomości objętej hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w § 8 ust.1 pkt 1 powyżej. Wystąpienie o nadanie aktowi klauzuli wykonalności będzie możliwe w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku.
3. Ustanowienie zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w § 8 ust.1 pkt 1 powyżej zostanie dokonane na podstawie art. 7 Ustawy o Obligacjach.
4. Szczegółowe zasady ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w § 8 zostaną wskazane w warunkach emisji Obligacji.

§ 9.

W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, Zarząd Spółki podejmie wszelkie niezbędne czynności w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – Catalyst.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Mirgos

WICEPREZES ZARZĄDU

Sławomir Nowak

CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Korzeniowski

CZŁONEK ZARZĄDU

Tomasz Sałata

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A

emitowanych przez

MIRBUD S.A.

z siedzibą w Skierniewicach

AGENT EMISJI

Dom Maklerski Banku BPS

Grupa BPS

Skierniewice, dnia 24 czerwca 2014 r.

MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, której dokumentacja jest przechowywana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000270385, posiadająca numer NIP: 8361702207 oraz REGON: 750772302, o kapitale zakładowym w wysokości 7.500.000 zł, który został w pełni wpłacony, emituje do 500.000 (pięćset tysięcy), niemających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii A oznaczonych kolejnymi numerami w ramach serii od numeru 000001, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, na warunkach określonych poniżej.

1. DEFINICJE.

1.1. „**Administrator Hipoteki**" oznacza Wołoszański Rożko i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kopernika 17, 00-359 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000314733, NIP: 525-24-36-923, REGON: 141584144, z którą Emitent oraz właściciel nieruchomości, o której mowa w pkt 11.1.1 poniżej - Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku zawarli umowę o ustanowienie administratora hipoteki, wykonującą prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach;

1.2. „**Administrator Zastawu na Akcjach**" oznacza Wołoszański Rożko i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kopernika 17, 00-359 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000314733, NIP: 525-24-36-923, REGON: 141584144, z którą Emitent zawarł umowę zlecenia administrowania Zastawem Rejestrowym na Akcjach zgodnie z art.4 ust. 4 Ustawy o Zastawie oraz umowę Zastawu Rejestrowego na Akcjach (umowę zastawniczą) zgodnie z art.2 ust 4 Ustawy o Zastawie;

1.3. „**Administrator Zastawu na Udziałach**" oznacza Wołoszański Rożko i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kopernika 17, 00-359 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000314733, NIP: 525-24-36-923, REGON: 141584144, z którą Emitent oraz właściciel Udziałów - JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach zawarli umowę zlecenia administrowania Zastawem Rejestrowym na Udziałach zgodnie z art.4 ust. 4 Ustawy o Zastawie oraz z którą właściciel Udziałów - JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach oraz Emitent zawarli umowę Zastawu Rejestrowego na Udziałach (umowa zastawnicza) zgodnie z art.2 ust 4 Ustawy o Zastawie;

1.4. „**Agent Emisji**" oznacza Dom Maklerski Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304923;

1.5. „**Akcje**" oznacza 75.000.000 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 1,00 zł. każda, będących własnością Emitenta, zdeponowanych na Rachunku, stanowiących 60% kapitału zakładowego i dających 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, oznaczonych kodem PLJHMDL00018;

1.6. „**ASO Catalyst**" oznacza Alternatywny System Obrotu w ramach „Catalyst";

1.7. **„Banki Referencyjne"** oznacza: Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A. oraz mBank S.A.;

1.8. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w Dacie Emisji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;

1.9. **„Data Emisji"** oznacza dzień przydziału Obligacji Subskrybentom przez Emitenta;

1.10. **„Data Wykupu"** oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określony w pkt. 15.2 lub 15.3 lub 15.4 Warunków Emisji;

1.11. **„Dokument Informacyjny"** oznacza dokument zawierający informacje o Emitencie i Obligacjach, nie będący prospektem emisyjnym lub memorandum informacyjnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439 z poźn. zm.) stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia;

1.12. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub dzień wcześniejszego wykupu zgodnie z pkt. 15.3 lub 15.4. Warunków Emisji;

1.13. **„Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym podmiot prowadzący Ewidencję, prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji;

1.14. **„Dzień Ustalenia Praw"** oznacza dzień ustalenia uprawnionych do otrzymania świadczeń przewidzianych w pkt. 14.2 Warunków Emisji, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek lub Datą Wykupu;

1.15. **„Emisja"** oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Emitent"** oznacza podmiot wskazany w pkt. 3 Warunków Emisji;

1.17. **„Ewidencja"** oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 5a ust.2 lub w art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.18. **„Inwestor"** oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji;

1.19. **„KDPW"** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.20. **„Należność Główna"** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.21. **„Obligacje"** oznaczają nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) nie posiadających formy dokumentu obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, emitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwał o Emisji oraz Ustawy o Obligacjach;

1.22. **„Obligatariusz"** oznacza podmiot ujawniony w Ewidencji, jako posiadacz (nabywca) Obligacji;

1.23. **„Odsetki"**, **„Oprocentowanie"** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 16.1 niniejszych Warunków Emisji;

1.24. **„Oferta Nabycia Obligacji"** oznacza ofertę nabycia Obligacji, złożoną za pośrednictwem Agenta Emisji Emitentowi przez Inwestora w odpowiedzi na jego Propozycję Nabycia Obligacji;

1.25. **„Okres Odsetkowy"** oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17 Warunków Emisji;

1.26. **„Propozycja Nabycia Obligacji"** oznacza składaną przez Agenta Emisji w imieniu Emitenta propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art.10 Ustawy o Obligacjach;

1.27. **„Rachunek"** oznacza rachunek o numerze 17102010682003000010154915 prowadzony dla Emitenta przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski

S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, adres ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, na którym Akcje zostały zdeponowane;

1.28. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.29. „**Raport Bieżący**" oznacza raport, do którego przekazywania zobowiązany jest Emitent na podstawie regulaminów, procedur i innych regulacji obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, na który zostały wprowadzone Obligacje do obrotu; raport ten zawiera bieżące informacje o wszelkich okolicznościach lub zdarzeniach, które mogą mieć istotny wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową lub finansową Emitenta, w szczególności mające wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji;

1.30. „**Stawka WIBOR**" oznacza ustaloną z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub innej stronie, która ją zastąpi przez odniesienie do strony "WIBO" po godz.11.00 w trzecim Dniu Roboczym liczonym przed pierwszym dniem każdego Okresu Odsetkowego; jeżeli stawka WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów nie będzie dostępna, Agent Emisji zwróci się do Banków Referencyjnych o przekazanie mu stopy procentowej oferowanej dla takich depozytów dla głównych banków na międzybankowym rynku w Warszawie i obliczy średnią arytmetyczną z podanych stóp procentowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę);

1.31. „**Subskrybent**" oznacza Inwestora, który złożył Emitentowi Ofertę Nabycia Obligacji;

1.32. „**Uchwały o Emisji**" oznacza Uchwałę nr XIV/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w drodze emisji obligacji oraz Uchwałę nr III/2014 Zarządu Emitenta z dnia 03 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A;

1.33. „**Udziały**" oznacza 639 800 udziałów spółki Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265, będących własnością JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 50 zł. każdy udział, stanowiących 91,4% kapitału zakładowego i dających 91,4% głosów na Zgromadzeniu Wspólników;

1.34. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., nr 120, poz. 1300, z późn. zm.);

1.35. „**Ustawa o Ofercie Publicznej**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439, z późn. zm.);

1.36. „**Ustawa o Zastawie**" oznacza ustawę z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. z 2009 r., Nr 67 poz.569, z późn. zm.);

1.37. „**Warunki Emisji**" oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji;

1.38. „**Zastaw Rejestrowy na Akcjach**" oznacza ustanowione zabezpieczenie Obligacji w formie zastawu rejestrowego na Akcjach w rozumieniu Ustawy o

Zastawie, na miejscu pierwszym, o którym mowa w pkt 11.1.2 niniejszych Warunków Emisji;

1.39. **Zastaw Rejestrowy na Udziałach** – oznacza ustanowione zabezpieczenie Obligacji w formie zastawu rejestrowego na Udziałach w rozumieniu Ustawy o Zastawie, na miejscu pierwszym, o którym mowa w pkt 11.1.3 niniejszych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI.

Emisja Obligacji następuje na podstawie przepisów Ustawy o Obligacjach oraz Uchwał o Emisji.

3. EMITENT.

MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, której dokumentacja jest przechowywana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000270385.

4. NAZWA OBLIGACJI.

Nazwa Obligacji brzmi: „Obligacje serii A emitowane przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach".

5. NUMERY OBLIGACJI.

Obligacje oznaczone są kolejnymi numerami w ramach serii A od numeru 000001 do numeru 500000.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA.

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 (sto) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej Obligacji, tj. 100 (sto) złotych.

7. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI.

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, które po potrąceniu kosztów oferowania Obligacji, zamierza przeznaczyć na:

- nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, przy czym nabywane akcje stanowić będą bez pięciu tysięcznych promila (0,005‰) 100% kapitału zakładowego tej spółki (pozostałe akcje w ilości 100 znajdować się będą w posiadaniu Gminy Miejskiej Ostróda);

- dofinansowanie działalności spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, a po jej przekształceniu w spółkę akcyjną - spółki EXPO ARENA spółka akcyjna w drodze pożyczki, zaliczki na poczet objęcia akcji nowej emisji, celem zapewnienia jej niezbędnego źródła finansowania koniecznego

do zakończenia budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" i tym samym wzrost wartości aktywów Emitenta. Docelowo kwota dofinansowania zostanie przeznaczona na podwyższenia kapitału spółki EXPO ARENA S.A.;

- zmianę struktury finansowania Emitenta poprzez zamianę niektórych kredytów krótkoterminowych na Obligacje.

8. TREŚĆ OBLIGACJI I STATUS ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA

Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczeń, określonych w pkt. 14 niniejszych Warunków Emisji, w sposób i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowić będą zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, jednocześnie i w takim samym stopniu spłacane, z równym pierwszeństwem z innymi bieżącymi i przyszłymi zobowiązaniami Emitenta wynikającymi z niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, z wyłączeniem tych zobowiązań, które z mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego podlegają wcześniejszemu zaspokojeniu.

9. FORMA OBLIGACJI. EWIDENCJA OBLIGACJI.

9.1. Obligacje nie mają formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach.

9.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują podmiotowi w niej wskazanemu, jako posiadacz tych Obligacji.

9.3. Z zastrzeżeniem pkt. 9.4. Warunków Emisji, Ewidencję Obligacji prowadzić będzie Agent Emisji, zgodnie z jego właściwymi regulaminami, obowiązującymi w dniu dokonywania danej czynności. W Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

9.3.1 imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania lub siedziba, a także - jeśli taki wskaże adres - do doręczeń,
9.3.2 liczba i numery Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
9.3.3 numer rachunku bankowego, na który dokonywane będą przez Emitenta płatności z tytułu realizacji świadczeń z Obligacji,
9.3.4 adnotacja o obciążeniach Obligacji.

Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania do Ewidencji wszelkich zmian danych, o których mowa powyżej. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne negatywne konsekwencje związane z niedopełnieniem przez Obligatariusza powyższych obowiązków.

9.4. Po Dacie Emisji Emitent podejmie działania w celu zarejestrowania Obligacji w KDPW i przeniesienia Ewidencji do KDPW. Po przeniesieniu Ewidencji będzie ona prowadzona przez KDPW zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Wówczas do Warunków Emisji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące Regulacje KDPW, co każdorazowy Subskrybent lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę.

9.5. Emitent wprowadzi Obligacje do ASO Catalyst, co każdorazowy Subskrybent lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

9.6. Agentem emisji w rozumieniu Regulacji KDPW jest Dom Maklerski Banku BPS S.A.

9.7. Ewidencja prowadzona będzie do chwili umorzenia ostatniej Obligacji.

10. ZBYWALNOŚĆ ORAZ PRZENIESIENIE OBLIGACJI.

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

10.2. Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Ewidencji zapisu wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji. Zapisu, o którym mowa powyżej dokonuje się na wniosek nabywcy Obligacji złożony w formie pisemnej do podmiotu prowadzącego Ewidencję.

10.3. W przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z tych Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie ich nabywcy, złożone na piśmie do podmiotu prowadzącego Ewidencję.

10.4. We wniosku o dokonanie zapisu w Ewidencji winny być – pod rygorem bezskuteczności - wskazane dane, o których mowa w pkt. 9.3 Warunków Emisji, a także winny być dołączone do niego:

10.4.1 dokumenty wykazujące upoważnienie osoby podpisującej wniosek do działania w imieniu nabywcy Obligacji, o ile podpisująca wniosek osoba nie jest nabywcą Obligacji oraz

10.4.2 dokumenty potwierdzające zbycie Obligacji na rzecz ich nabywcy, albo ich poświadczone notarialnie kopie.

10.5. Podmiot prowadzący Ewidencję nie jest zobowiązany do badania prawdziwości podpisów złożonych na dokumentach, o których mowa w pkt. 10.4 powyżej.

10.6. W przypadku, gdy Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW, do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będzie w szczególności Regulacje KDPW oraz przepisy Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2010 r. Nr 211 poz. 1384, z późn. zm.).

11. FORMA ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

11.1. Obligacje są zabezpieczone w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach. Na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zostały ustanowione następujące zabezpieczenia:

11.1.1 hipoteka umowna łączna do kwoty 90.000.000 zł. (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych) ustanowiona na miejscu pierwszym na rzecz Administratora Hipoteki, na prawie własności poniżej wymienionych nieruchomości gruntowych, głównie na których to nieruchomościach gruntowych realizowany jest II etap inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur, tj.:

a. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/8 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5263 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr EL1O/00024469/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

b. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/10 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,5618 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024471/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

c. nieruchomości gruntowej, będącej własnością Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-

Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, składającej się z oznaczonej geodezyjnie działki ewidencyjnej o numerze 196/11 położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, o powierzchni 2,3437 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW EL1O/00024472/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;

11.1.2 zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 38.250.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych na rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania działających przez Administratora Zastawu na Akcjach na 75.000.000 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 1 zł. każda, stanowiących 60% w kapitale zakładowym tej spółki i dających 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, będących własnością Emitenta, zdeponowanych na Rachunku, oznaczonych kodem: PLJHMDL00018 wraz z blokadą Akcji objętych powyższym zastawem rejestrowym na Rachunku;

11.1.3 zastaw rejestrowy ustanowiony na miejscu pierwszym do najwyższej kwoty zabezpieczenia 45.082.000 zł. (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) na rzecz Obligatariuszy bez imiennego ich wskazywania działających przez Administratora Zastawu na Udziałach na 639 800 udziałach spółki Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265, o wartości nominalnej 50 zł. każdy udział, stanowiących 91,4% w kapitale zakładowym tej spółki i dających 91,4% głosów na Zgromadzeniu Wspólników, będących własnością JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753.

11.2. Zgodnie z Art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, przed rozpoczęciem emisji Obligacji, tj. w dniu 03 czerwca 2014 r. Emitent oraz właściciel nieruchomości, o której mowa w pkt 11.1.1 powyżej - Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, zawarli z Administratorem Hipoteki umowę o ustanowienie administratora hipoteki.

11.3. W dniu 03 czerwca 2014 r. właściciel nieruchomości złożył oświadczenie woli zgodnie z art. 7 ust.1 Ustawy o Obligacjach o ustanowieniu hipoteki, o której mowa w pkt. 11.1.1 powyżej, w formie aktu notarialnego za Repertorium A Nr 4221/2014. Emitent przedstawił odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości wskazanych w pkt 11.1.1 powyżej, potwierdzające ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt 11.1.1 powyżej na pierwszym miejscu hipotecznym.

11.4. Emitent oświadcza, że Działy III ksiąg wieczystych nieruchomości wskazanych w pkt. 11.1.1 powyżej są wolne od wpisów i obciążeń.

11.5. Emitent oświadcza, że w Działach IV ksiąg wieczystych nieruchomości wskazanych w pkt. 11.1.1 powyżej występuje na miejscu pierwszym wpis hipoteki, o której mowa w pkt 11.1.1 powyżej na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

11.6. Przedmiotem hipoteki, o której mowa w pkt. 11.1.1 jest prawo własności nieruchomości wskazanych w pkt 11.1.1, na których głównie realizowany jest II etap inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur". Przedmiotowa inwestycja jest realizowana na podstawie decyzji nr 338/2012 z dnia 19.09.2012 r. Starosty Ostródzkiego zatwierdzającej projekt

budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Planowany termin oddania obiektu do użytkowania to grudzień 2014 r. Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot hipoteki określony w pkt. 11.1.1 powyżej wycenie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego – Panią Magdalenę Lipińską, która oszacowała wartość rynkową nieruchomości wskazanych w pkt. 11.1.1 powyżej w stanie istniejącym jako wartość odtworzeniową nieruchomości (suma wartości rynkowej gruntu i kosztów odtworzenia naniesień budowlanych wykonanych) na łączną kwotę 34.710.000 zł. (słownie: trzydzieści cztery miliony siedemset dziesięć tysięcy złotych) oraz oszacowała wartość rynkową prawa własności nieruchomości wskazanych w pkt. 11.1.1 powyżej w stanie docelowym po zakończeniu II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", podejściem dochodowym, metodą zysków, na łączną kwotę 94.895.000 zł. (słownie: dziewięćdziesiąt cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych). Operat szacunkowy przedmiotu hipoteki, o której mowa w pkt. 11.1.1 powyżej, z dnia 24 lutego 2014 r. wraz z Uzupełnieniem dot. operatu szacunkowego z dnia 24 lutego 2014 r. według stanu inwestycji II etapu na dzień 08.05.2014 r. sporządzonym w dniu 22 maja 2014 r. stanowi załącznik nr 4 do Propozycji Nabycia Obligacji.

11.7. Zgodnie z art.4 ust 4 Ustawy o Zastawie, Emitent zawarł w dniu 13 czerwca 2014 r. z Administratorem Zastawu na Akcjach umowę zlecenia administrowania zastawem rejestrowym na akcjach, o którym mowa w pkt 11.1.2 powyżej, na mocy której Administrator Zastawu na Akcjach zobowiązany jest do działania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt 11.1.2 powyżej i zgodnie z postanowieniami Ustawy o Zastawie. W dniu 13 czerwca 2014 r. Emitent zawarł z Administratorem Zastawu na Akcjach umowę Zastawu Rejestrowego na Akcjach (umowa zastawnicza) zgodnie z art.2 ust. 4 Ustawy o Zastawie.

11.8. Zastaw rejestrowy, o którym mowa w punkcie 11.1.2. powyżej został wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XV Gospodarczy - Rejestru Zastawów pod numerem pozycji rejestru 2404982 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XV Gospodarczy - Rejestru Zastawów z dnia 23 czerwca 2014 r., Sygn. akt LD.XV.Ns-Rej.Za 3671/14/480. W dniu 24 czerwca 2014 r. Emitent przedstawił dokument potwierdzający ustanowienie blokady na Akcjach.

11.9. Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt. 11.1.2 powyżej wycenie przez biegłego rewidenta – Pana Daniela Mach, który oszacował wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Akcjach na łączną kwotę 38.250.000 zł. (słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), według stanu na dzień 24 kwietnia 2014 r. Wycena stanowi załącznik nr 5 do Propozycji Nabycia Obligacji.

11.10. Zgodnie z art.4 ust 4 Ustawy o Zastawie, w dniu 03 czerwca 2014 r. Emitent wraz z JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach jako właścicielem przedmiotu zastawu, o którym mowa w pkt. 11.1.3 zawarli z Administratorem Zastawu na Udziałach umowę zlecenia administrowania zastawem rejestrowym na udziałach, o którym mowa w pkt 11.1.3 powyżej, na mocy której Administrator Zastawu na Udziałach zobowiązany jest do działania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt 11.1.3 powyżej i zgodnie z postanowieniami Ustawy o Zastawie. W dniu 03 czerwca JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach jako właściciel przedmiotu zastawu, o którym mowa w pkt. 11.1.3 powyżej oraz Emitent zawarli z Administratorem Zastawu na Udziałach umowę Zastawu Rejestrowego na Udziałach (umowa zastawnicza) zgodnie z art.2 ust. 4 Ustawy o Zastawie.

11.11. Zastaw rejestrowy, o którym mowa w punkcie 11.1.3. powyżej został wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XV Gospodarczy - Rejestru Zastawów pod numerem pozycji rejestru 2403521 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi –

Śródmieścia w Łodzi, Wydział XV Gospodarczy - Rejestru Zastawów z dnia 10 czerwca 2014 r., Sygn. akt LD.XV.Ns-Rej.Za 3508/14/939.

11.12. Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot zastawu rejestrowego, o którym mowa w pkt. 11.1.3 powyżej wycenie przez biegłego rewidenta – Pana Daniela Mach, który oszacował wartość przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Udziałach na łączną kwotę 45.082.000 zł. (słownie: czterdzieści pięć milionów osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. zgodnie z wyceną z 15 maja 2014 r. oraz informacją uzupełniającą do powyższej wyceny Marywilska 44 sp. z o.o. z dnia 15 maja 2014 r. Wycena wraz z powyższą informacją stanowi załącznik nr 6 do Propozycji Nabycia Obligacji.

11.13. Przed umorzeniem ostatniej Obligacji, a po zakończeniu realizowanego II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur", o której mowa w pkt 11.6 powyżej, i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jej użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego oraz przedstawieniu Obligatariuszom operatu szacunkowego nieruchomości, o których mowa w pkt. 11.1.1 niniejszych Warunków Emisji, po zakończeniu budowy powyższej inwestycji potwierdzającego osiągnięcie docelowej wartości przedmiotu hipoteki, o której mowa w pkt 11.1.1 powyżej, w kwocie nie niższej niż 90.000.000 (słownie: dziewięćdziesiąt milionów) złotych, każdoczesny Obligatariusz wyraża zgodę na wykreślenie Zastawu Rejestrowego na Udziałach, o którym mowa w pkt. 11.1.3. powyżej z rejestru zastawów. Administrator Zastawu na Udziałach jest upoważniony i zobowiązany w imieniu Obligatariuszy do podjęcia wszelkich działań koniecznych do wykreślenia zastawu, o którym mowa w pkt. 11.1.3 niniejszych Warunków Emisji z rejestru zastawów. W przypadku, gdyby do wykreślenia powyższego zastawu konieczne było przedłożenie także odrębnej zgody Obligatariuszy, każdoczesny Obligatariusz zobowiązany jest na wezwanie Emitenta lub Administratora Zastawu na Udziałach do złożenia w wymaganej prawem formie oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Zastawu Rejestrowego na Udziałach, o którym mowa w pkt. 11.1.3 powyżej. Informacja o zakończeniu budowy II etapu inwestycji „Arena Ostróda Centrum Targowo-Konferencyjne Warmii i Mazur" oraz informacja o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej nieruchomości oraz operat szacunkowy nieruchomości, o których mowa w pkt. 11.1.1 powyżej po zakończeniu budowy zostaną przekazane przez Emitenta Obligatariuszom za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, powyższe informacje i dokumenty zostaną przekazane Obligatariuszom w formie Raportu Bieżącego.

11.14. W związku z zobowiązaniami wynikającymi z emisji Obligacji, Demuth Alfa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku będąca właścicielem nieruchomości, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej objętych hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, poddała się egzekucji wprost z aktu notarialnego Repertorium A Nr 4221/2014 w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, co do zapłaty kwot niespłaconych zobowiązań z tytułu Obligacji w przypadku, gdy Administrator Hipoteki będzie dokonywał zaspokojenia w drodze egzekucji sądowej z nieruchomości objętej hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt 11.1.1 powyżej, do maksymalnej kwoty 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych. Wystąpienie do sądu o nadanie powyższemu aktowi klauzuli wykonalności będzie możliwe w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku.

11.15. Emitent ponosi wyłączną odpowiedzialność za skuteczność i prawidłowość ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w punkcie 11 Warunków Emisji.

12. WARTOŚĆ EMISJI OBLIGACJI i PRÓG EMISJI

12.1. W ramach Emisji Emitent wyemituje do 500.000 (pięćset tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł. (pięćdziesiąt

milionów złotych).

12.2. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie i opłacenie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku wynosi 210.000 (dwieście dziesięć tysięcy) Obligacji („Próg Emisji").

13. TRYB EMISJI OBLIGACJI

13.1. Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 (stu czterdziestu dziewięciu), w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

13.2. Propozycja Nabycia Obligacji kierowana jest do Inwestorów za pośrednictwem Agenta Emisji.

14. ŚWIADCZENIA EMITENTA.

14.1. Obligacje uprawniają do świadczeń pieniężnych. Uprawnionymi do otrzymania świadczeń, o których mowa w pkt. 14.2 będą Obligatariusze ujawnieni w Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.

14.2. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

14.2.1 wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15.2 lub 15.3 lub 15.4 Warunków Emisji oraz

14.2.2 zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 - 18 Warunków Emisji.

15. WYKUP OBLIGACJI.

15.1. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Należności Głównej za każdą Obligację. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

15.2. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 03 lipca 2017 roku, z zastrzeżeniem pkt. 15.3 i 15.4. poniżej.

15.3. Obligatariusz ma prawo do przedstawienia pisemnego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 22.2, a Emitent ma obowiązek dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 20 Dni Roboczych od daty przekazania Emitentowi zawiadomienia, o którym mowa w pkt. 22.2, chyba że Emitent usunie przyczynę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wskazaną przez Obligatariusza w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia przekazania Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 22.2. W dniu wcześniejszego wykupu Emitent dokona płatności za każdą Obligację obliczoną jako suma:

15.3.1 Należności Głównej.

15.3.2 Odsetek naliczonych zgodnie z pkt.18 Warunków Emisji za okres od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w trakcie którego zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem).

15.4. Emitent będzie miał prawo do wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Obligatariusz ma obowiązek ich zbycia w wyznaczonej przez Emitenta dacie wcześniejszego wykupu pod warunkiem, że Obligatariusze zostali zawiadomieni, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed datą wcześniejszego wykupu. W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu dla części Obligacji, Obligacje będą wykupowane proporcjonalnie. Ilość Obligacji do wykupu zostanie określona jako iloczyn posiadanych Obligacji przez Obligatariusza i stosunku określonego jako łączna wartość nominalna wykupowanych Obligacji w ramach prawa wcześniejszego

wykupu oraz łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu. Wynik powyższego działania, każdorazowo zaokrąglany jest do pełnej liczby w dół. Data wcześniejszego wykupu zostanie określona w uchwale zarządu Emitenta dotyczącej wcześniejszego wykupu. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o podjęciu powyższej uchwały. W dacie wcześniejszego wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma:

15.4.1 Należności Głównej,

15.4.2 Odsetek naliczonych zgodnie z pkt.18 Warunków Emisji za okres od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w trakcie którego zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem),

15.4.3 dodatkowej płatności z tytułu realizacji prawa wcześniejszego wykupu liczonej jako procent wartości nominalnej określony w zależności od numeru Okresu Odsetkowego następująco:

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji prawa wcześniejszego wykupu liczona jako procent od wartości nominalnej
I	0,50%
II	0,50%
III	0,25%
IV	0,25%
V	0,00%
VI	0,00%

W przypadku gdy Obligacje zostaną wprowadzone do ASO Catalyst, informacja o wykonaniu prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta wraz ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu przekazana zostanie Obligatariuszom w formie raportu bieżącego w terminie nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed datą wcześniejszego wykupu.

15.5. Jeśli Data Wykupu nie będzie Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dacie Wykupu.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE).

16.1. Emitent zobowiązuje się dokonać zapłaty Odsetek obliczanych na zasadach określonych w pkt. 18 Warunków Emisji.

16.2. Odsetki będą płatne w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.3. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku Stawce WIBOR powiększonej o marżę w wysokości 5,0 % (pięć procent) w skali roku dla każdego Okresu Odsetkowego.

16.4. Emitent zobowiązany jest do udostępniania Obligatariuszom, tzw. tabel odsetkowych dla poszczególnych Okresów Odsetkowych, zawierających wysokość odsetek na każdy dzień Okresu Odsetkowego.

17. OKRES ODSETKOWY.

17.1. Okresy Odsetkowe wynoszą 6 miesięcy, z zastrzeżeniem postanowienia pkt. 15.3. oraz 15.4. Warunków Emisji.

17.2. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu 03 lipca 2014 roku (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego

(łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem punktu 15.3. oraz 15.4. Warunków Emisji. Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem punktu 15.3. oraz 15.4. Warunków Emisji.

17.3. Okresy Odsetkowe rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Nr kolejny Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego
1	03.07.2014	03.01.2015
2	03.01.2015	03.07.2015
3	03.07.2015	03.01.2016
4	03.01.2016	03.07.2016
5	03.07.2016	03.01.2017
6	03.01.2017	03.07.2017

18. OBLICZANIE ODSETEK.

18.1. Przy naliczaniu Odsetek za dany Okres Odsetkowy Oprocentowanie będzie naliczane według formuły - rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym podzielona przez 365.

18.2. Obliczanie Oprocentowania będzie następować według następującego wzoru:

KO = SP x WN x LD/ 365

gdzie:

KO – oznacza kwotę Odsetek od jednej Obligacji,

SP – oznacza ustaloną na dany Okres Odsetkowy stopę procentową zgodnie z pkt. 16.3. Warunków Emisji,

WN – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza liczbę dni, za które naliczane są Odsetki,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

18.3. Odsetki naliczane będą od wartości nominalnej Obligacji.

18.4. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od 03 lipca 2014 roku (z wyłączeniem tego dnia) do Daty Wykupu (łącznie z tym dniem).

19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI.

19.1. Świadczenia z Obligacji, o których mowa w pkt. 14.2 Warunków Emisji spełniane będą w złotych.

19.2. Każda płatność tytułem świadczeń z Obligacji, o których mowa w pkt.14.2 Warunków Emisji, będzie dokonywana - zgodnie z regulacjami podmiotu prowadzącego Ewidencję - przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza, w szczególności ujawniony w Ewidencji. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie w spełnieniu świadczeń, w razie gdy rachunek wskazany będzie przez Obligatariusza nieprawidłowo lub będzie nieaktualny.

19.3. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Emitenta po potrąceniu lub pobraniu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, chyba że takie potrącenie lub pobranie nie jest wymagane przepisami prawa.

19.4. Świadczenie będzie uważane za spełnione w dniu obciążenia rachunku bankowego, z którego dokonywana jest płatność kwoty podlegającej wypłacie zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

19.5. Jakiekolwiek wypłaty z tytułu Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym, dewizowym i innym przepisom obowiązującym w miejscu i dacie płatności.

19.6. Jeżeli wykonanie jakichkolwiek świadczeń lub czynności przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, świadczenie to winno być spełnione lub inna czynność wykonana w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.

19.7. W przypadku, gdy Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW, do obsługi świadczeń z Obligacji stosować się będzie Regulacje KDPW.

20. NIEWYPŁACENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI.

20.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie świadczeń wynikających z Obligacji wskazanych w Warunkach Emisji każdy Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do faktycznej zapłaty, odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie określenia odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r., nr 220, poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

20.2. Obligatariusz może dochodzić zaspokojenia wymagalnych należności w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Obligatariusz ponosi koszty związane z dochodzeniem swych praw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

21. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.

21.1. Tak długo, jak ostatnia Obligacja nie zostanie wykupiona, Emitent zobowiązuje się, że będzie udostępniał Obligatariuszom oraz Agentowi Emisji w swojej siedzibie oraz na swej stronie internetowej, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst - w formie i terminach przewidzianych dla tego systemu obrotu, swoje roczne sprawozdania finansowe za każdy rok, wraz z opinią biegłego rewidenta, zgodnie z Artykułem 10 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

21.2. W okresie do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji, Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Obligatariuszy za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst - w formie Raportu Bieżącego - o każdym przypadku naruszenia Warunków Emisji wymienionym w pkt. 22.1. Warunków Emisji.

21.3. W okresie do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji, Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Obligatariuszy za pośrednictwem Agenta Emisji, a po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO Catalyst - w formie Raportu Bieżącego - o otrzymaniu pisemnego żądania Obligatariusza, o dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 22.2. Warunków Emisji, jeśli wystąpi zasadny przypadek naruszenia Warunków Emisji, wskazany w pkt.22.1 Warunków Emisji.

22. PRZYPADKI NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI.

22.1. Za przypadek naruszenia Warunków Emisji będzie uważane wystąpienie któregokolwiek z niżej wymienionych zdarzeń:

22.1.1 Emitent nie zapłaci jakiejkolwiek kwoty stanowiącej Należność Główną lub stanowiącej Odsetki w odniesieniu do Obligacji w terminie ich płatności;

22.1.2 Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji niezgodnie z celem emisji

Obligacji wskazanym w Warunkach Emisji;

22.1.3 Emitent nie uzyska zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta na nabycie akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, do dnia 31 grudnia 2014 r., o ile taka zgoda będzie wymagana zgodnie z przepisami prawa;

22.1.4 nie zostanie dokonana w Krajowym Rejestrze Sądowym rejestracja przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, w spółkę EXPO ARENA spółka akcyjna, do dnia 31 grudnia 2014 r.;

22.1.5 Emitent nie zawrze przyrzeczonej umowy zakupu akcji spółki EXPO ARENA spółka akcyjna, która powstanie na skutek przekształcenia spółki Demuth Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ostróda spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000351537, do dnia 15 stycznia 2015 r.;

22.1.6 Emitent nie wywiąże się lub nie będzie przestrzegał jakichkolwiek ze swoich pozostałych zobowiązań w odniesieniu do Obligacji, a taki brak wywiązania się z obowiązków nie zostanie naprawiony w ciągu 14 Dni Roboczych od upływu terminu wykonania tych obowiązków;

22.1.7 którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia okaże się nieprawdziwe w istotnym zakresie na dzień, w którym zostało złożone, i taka nieprawdziwość powoduje istotny negatywny wpływ na zdolność Emitenta do zapłaty świadczeń z Obligacji;

22.1.8 Naruszenie innego zobowiązania finansowego przez Emitenta:

i. Emitent nie dokonał płatności w kwocie przekraczającej 10% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta lub jej równowartości w innej walucie, do której zapłaty zobowiązany był Emitent z tytułu zobowiązania finansowego, z uwzględnieniem okresu karencji dla tej płatności przewidzianego w odpowiedniej umowie, z którego zobowiązanie to wynika; lub

ii. Emitent nie dokonał w terminie płatności zapłaty zobowiązania odszkodowawczego zasądzonego prawomocnym wyrokiem sądu powszechnego lub arbitrażowego w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub jej równowartości w innej walucie w związku ze zobowiązaniem finansowym;

22.1.9 Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych lub jej równowartości w innej walucie w terminie, w którym ta płatność powinna być dokonana zgodnie z treścią tych orzeczeń lub decyzji;

22.1.10 Emitent podejmie jakiekolwiek czynności zmierzające do zawarcia ugody z wierzycielami w przedmiocie restrukturyzacji zadłużenia wpływającej negatywnie na możliwość wywiązywania się przez Emitenta z zobowiązań z Obligacji;

22.1.11 przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte istotne postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, komornicze lub jakiekolwiek inne, którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć negatywny wpływ na wykonanie przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji. Przez „istotne postępowanie" należy rozumieć postępowanie o kwotę zobowiązania przekraczającą 10% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta lub jej równowartość w innej walucie;

22.1.12 Niezgodność z prawem zobowiązań Emitenta z Obligacji:

i. właściwy sąd stwierdził, że wykonanie przez Emitenta któregokolwiek obowiązku wynikającego z Obligacji jest sprzeczne z prawem, lub

ii. Emitent złożył oświadczenie o nieważności swoich zobowiązań z Obligacji;

22.1.13 Emitent złoży oświadczenie o wszczęcie postępowania naprawczego lub podejmie uchwałę o wszczęciu likwidacji przedsiębiorstwa, lub złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub zostanie wszczęte przeciwko Emitentowi postępowanie o wyznaczenie zarządu przymusowego majątkiem lub częścią majątku Emitenta na jakiejkolwiek podstawie;

22.1.14 Emitent podejmie uchwałę o rozwiązaniu lub sąd wyda takie orzeczenie;

22.1.15 Emitent zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;

22.1.16 Nastąpi utrata aktywów bilansowych Emitenta o znacznej wartości lub nieodpłatne zbycie aktywów bilansowych Emitenta o znacznej wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów o znacznej wartości może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. Przez „aktywa o znacznej wartości" należy rozumieć aktywa stanowiące co najmniej 15% łącznej wartości kapitałów własnych Emitenta;

22.1.17 zabezpieczenie Obligacji utraci skuteczność przed dniem wywiązywania się Emitenta ze wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji;

22.1.18 W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu Administratora Hipoteki z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji;

22.1.19 W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu Administratora Zastawu na Akcjach z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora Zastawu Rejestrowego na Akcjach z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji;

22.1.20 W terminie 10 Dni Roboczych od dnia, w którym umowa o ustanowieniu Administratora Zastawu na Udziałach z jakiejkolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora Zastawu Rejestrowego na Udziałach z innym podmiotem wskazanym przez Agenta Emisji.

22.2. W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z przypadków naruszenia wymienionego w ust. 22.1 powyżej każdy Obligatariusz może powiadomić Emitenta o fakcie, że Obligacje są wymagalne i podlegające wykupowi w kwocie równej wartości nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji za okres od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w trakcie którego zostanie przeprowadzony wcześniejszy wykup (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem). W takim przypadku zastosowanie mają zapisy pkt. 15.3. Warunków Emisji. Emitent zobowiązany jest powiadomić o przypadku naruszenia Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu na Akcjach oraz Administratora Zastawu na Udziałach w dniu otrzymania powiadomienia od Obligatariusza.

22.3. Zawiadomienie o dokonaniu wcześniejszego wykupu winno być złożone Emitentowi na piśmie oraz winno wskazywać przypadek naruszenia, stanowiący podstawę tego zawiadomienia.

22.4. W razie zaistnienia przypadku naruszenia Warunków Emisji, podmiot prowadzący ASO Catalyst ma prawo do zawieszenia albo wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO Catalyst zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu i wypłata zobowiązań z Obligacji następuje zgodnie z Regulacjami KDPW.

22.5. W razie likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

23. PRZEDAWNIENIE.

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

24. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA.

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

Niniejsze Warunki Emisji Emitent zaakceptował dnia 24 czerwca 2014 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Korzeniowski

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Mirgos

.....

podpisy osób uprawnionych w imieniu Emitenta

CZŁONEK ZARZĄDU
Tomasz Salata

WICEPREZES ZARZĄDU
Sławomir Nowak

5. Definicje i objaśnienia skrótów.

Akcje	oznacza 75.000.000 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 1,00 zł. każda, będących własnością Emitenta, zdeponowanych na rachunku o numerze 17102010682003000010154915 prowadzonym dla Emitenta przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, adres ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, stanowiących 60% kapitału zakładowego i dających 60% głosów na Walnym Zgromadzeniu JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, oznaczonych kodem PLJHMDL00018
Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalyst zgodnie z regulaminem alternatywnego systemu obrotu
Dz. U.	oznacza Dziennik Ustaw Rzeczpospolitej Polskiej
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym podmiot prowadzący Ewidencję, prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
Emitent, Spółka, MIRBUD SA	oznacza MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
Ewidencja	oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 5a ust.2 lub 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach
GPW, Giełda	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
Grupa Kapitałowa MIRBUD, Grupa	oznacza MIRBUD S.A. wraz ze spółkami zależnymi
KDPW, Depozyt	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KRS	oznacza Krajowy Rejestr Sądowy
KW	oznacza Księgę Wieczystą
Obligacje, Obligacje Serii A	oznaczają obligacje serii A emitowane przez Emitenta
Obligatariusz	oznacza podmiot ujawniony w Ewidencji, jako posiadacz (nabywca) Obligacji
PLN, złoty, zł	oznacza złoty polski
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Statut, Statut Emitenta	oznacza statut MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach
Udziały	oznacza 639 800 udziałów spółki Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział

	Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265, będących własnością JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, o wartości nominalnej 50 zł. każdy udział, stanowiących 91,4% kapitału zakładowego i dających 91,4% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
UOKIK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa o Obrocie	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2010 r., Nr 211, poz. 1384, z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 185, poz. 1439, z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie, WZ, WZA	oznacza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	oznacza Zarząd MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
Zarząd Giełdy, Zarząd GPW	oznacza Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.