



Nota Informacyjna

dla obligacji serii B
o łącznej wartości 4.000.000,00 PLN

Emitent:
POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SPÓŁKA AKCYJNA
z siedzibą: ul. Dąbrowskiego 49/13, 60-842 Poznań

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.

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

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

Oferujący:
NWAI DOM MAKLERSKI SPÓŁKA AKCYJNA
Nowy Świat 64,
00-357 Warszawa



Data sporządzenia: 28 sierpnia 2013 roku

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

1. Osoby odpowiedzialne

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

Kamil Jankowski – Wiceprezes Zarządu

Alicja Wesołowska – Prokurent

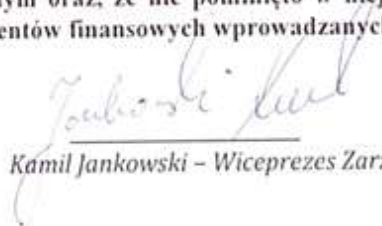
Podstawowe dane o Emitencie:

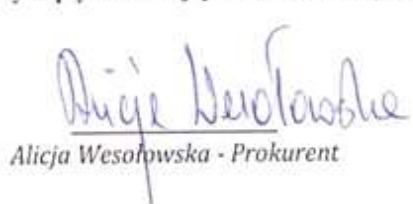
Nazwa (firma):	Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Poznań
Adres siedziby:	ul. Dąbrowskiego 49/13, 60-842 Poznań
Adres do korespondencji:	ul. Dąbrowskiego 49/13, 60-842 Poznań
Telefon:	+48 61 853 42 74
Fax:	+48 61 853 45 05
Adres e-mail:	biuro@ptisa.pl
Adres WWW:	www.ptisa.pl
REGON:	639666537
NIP:	781-16-49-198
Numer KRS:	0000319603

Strona 2

2. Oświadczenie Emitenta

Reprezentując Emitenta oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, aby 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.


Kamil Jankowski – Wiceprezes Zarządu


Alicja Wesołowska – Prokurent

I. Cel emisji

Cel emisji nie został określony.

Środki finansowe pozyskane z tytułu emisji obligacji serii B zwiększyły wielkość kapitału obrotowego Spółki.

II. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje zwykłe, na okaziciela, dwuletnie, zabezpieczone.

III. Wielkość emisji

Łączna wartość nominalna Obligacji serii B: 4.000.000 (słownie: cztery miliony) PLN.

Łączna liczba Obligacji serii B: 4.000 (słownie: cztery tysiące).

IV. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna i cena emisji jednej Obligacji są sobie równe i wynoszą 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

V. Warunki wykupu Obligacji oraz warunki wypłaty oprocentowania

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, tj. 22 czerwca 2015 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Strona 3

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 12 czerwca 2015 roku.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Oprócz prawa do otrzymania świadczeń z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji Serii B Obligatariuszom przysługuje prawo do żądania przedterminowego wykupu obligacji. Emitent jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty w wysokości sumy wartości nominalnej Obligacji (1.000 PLN) oraz narosłych odsetek naliczonych od początku danego Okresu Odsetkowego. Opcja przedterminowego wykupu obligacji na żądanie Obligatariusza może zostać zrealizowana w następujących okolicznościach:

- a) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b) naruszenia warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta z jakimkolwiek instytucjami finansowymi skutkujące nastąpieniem natychmiastowej wymagalności tej pożyczki lub kredytu,
- c) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego,
- d) wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW,
- e) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość likwidacyjną lub układową,
- f) otwarcie Postępowania Upadłościowego lub złożenie wniosku o upadłość likwidacyjną bądź układową przez zarządy co najmniej dwóch spółek, w których Emitent posiada akcje lub udziały stanowiące co najmniej 33 % (słownie: trzydzieści trzy procent) udziału w kapitale zakładowym lub dające prawo do 33 % (słownie: trzydziestu trzech procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub zgromadzeniu wspólników.
- g) wydanie prawomocnego orzeczenia przez sąd powszechny lub wykonanie ostatecznej decyzji administracyjnej nakazujące Emitentowi lub podmiotom w których emitent posiada akcje lub udziały

stanowiące co najmniej 33 % (słownie: trzydzieści trzy procent) udziału w kapitale zakładowym lub dające prawo do 33 % (słownie: trzydziestu trzech procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub zgromadzeniu wspólników, zapłatę kwot, których suma przekroczy łącznie 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN,

- h) niewypełnienie obowiązku złożenia prawidłowego i opłaconego wniosku o ustanowienie zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z niniejszej emisji Obligacji poprzez ustanowienie na rzecz Obligatariuszy hipoteki lub hipotek określonych szczegółowo w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w terminie miesiąca od Dnia Emisji,
- i) brak ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy poprzez ustanowienie hipoteki lub hipotek zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w terminie do trzech miesięcy od Dnia Emisji,
- j) zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt 19 Warunków Emisji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Szczegółowy opis warunków skorzystania przez Obligatariusza z opcji przedterminowego wykupu znajduje się w Warunkach Emisji Obligacji Serii B Emitenta.

Warunki wypłaty oprocentowania

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany półrocznie kupon w zmiennej wysokości, stały w Okresie Odsetkowym. Stawką Referencyjną kuponu jest 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 6M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. Do stawki referencyjnej doliczana będzie Marża w wysokości 6,00 % (słownie: sześć procent). Wysokość kuponu będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem wskazanego w Tabeli 1. dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek.

Wysokość kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = \frac{(\text{WIBOR 6M} + 6,00\%)}{100\%} \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1\,000 \text{ zł}$$

Informacje dotyczące kolejnych płatności kuponowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Prawa Do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego i wypłata kuponu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	2013-06-12	2013-06-21	2013-12-11	2013-12-19	182
2	2013-12-11	2013-12-20	2014-06-11	2014-06-20	183
3	2014-06-11	2014-06-21	2014-12-11	2014-12-19	182
4	2014-12-11	2014-12-20	2015-06-12	2015-06-22	185

W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie będzie mogła być ustalona w Dacie Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej wskazanym w Tabeli 1. powyżej, zostanie ona ustalona w oparciu o stawkę referencyjną ustaloną w najbliższym dniu roboczym bezpośrednio poprzedzającym tę Datę Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej.

W przypadku, gdy dana Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej będzie przypadała na mniej niż 6 dni roboczych przed najbliższym Ostatnim Dniem danego Okresu Odsetkowego wskazanego w Tabeli 1 powyżej,

prawa do odsetek zostaną ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

VI. Wysokość i forma zabezpieczenia

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi.

Zgodnie z zapisami pkt. 18.3 Warunków Emisji Emitent doprowadził do wpisania w dniu 12 lipca 2013 roku na drugim miejscu hipotecznym hipoteki na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami przemysłowymi, zlokalizowanej w miejscowości Zielona Góra w rejonie ul. Sulechowskiej 4, stanowiącej działkę gruntu nr 120/54 o powierzchni 1,1486 ha, dla której prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta o numerze KW ZG1E/00075525/8, w wysokości 6.000.000,00 (słownie: sześć milionów) PLN co stanowi 150% wartości przydzielonych Obligacji serii B.

W księdze wieczystej wyżej wymienionej nieruchomości wpisana jest na pierwszym miejscu hipotecznym hipoteka w wysokości 10.040.000,00 (słownie: dziesięć milionów czterdzieści tysięcy) PLN na rzecz obligatariuszy serii A Emitenta. Właścicielem wyżej wymienionej nieruchomości jest spółka zależna od spółki stowarzyszonej z PTI S.A. - Landex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. Właścicielem wskazanej nieruchomości od 8 października 1992 r. był Zastal S.A., w której kapitale zakładowym PTI posiada 33% udział. W październiku 2012 r. nieruchomości Zastal S.A. zostały wniesione aportem, w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki w 100% zależnej od Zastalu - Landex Sp. z o.o. S.K.A. Intencją Zastal S.A. było uporządkowanie struktury w Grupie Kapitałowej i optymalizacja podatkowa prowadzonej działalności.

Emitent zawarł z wyżej wymienioną spółką porozumienie umożliwiające ustanowienie zabezpieczenia na rzecz obligatariuszy serii B.

Funkcję administratora hipoteki pełni Pan Miłosław Awedyk, radca prawny prowadzący działalność pod firmą Miłosław Awedyk Radca Prawny przy ul. Kościelnej 45E/19, 60-537 Poznań, posiadający numer identyfikacji podatkowej NIP: 783-145-89-52 oraz numer REGON: 300996958.

Wartość nieruchomości określona sporządzonym przez Pana Marka Łuczaka, rzeczoznawcę majątkowego nr upr. 1632, operacie szacunkowym sporządzonym na dzień 27 maja 2013 roku wynosi 18.098.000,00 (słownie: osiemnaście milionów dziewięćdziesiąt osiem tysięcy) PLN. Wycena przedmiotu zabezpieczenia została umieszczona w punkcie XIV niniejszej Noty Informacyjnej.

VII. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na dzień 31 marca 2013 roku oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2013r. wynosiła na poziomie jednostkowym 37,271 mln PLN, z czego 29,091 mln PLN to zobowiązania długoterminowe, a 8,180 mln PLN zobowiązania krótkoterminowe. Na dzień wykupu obligacji Emitent szacuje, że wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej Emitenta na poziomie jednostkowym wyniesie około 33,412 mln zł, z czego około 7,341 mln zł stanowią będą zobowiązania krótkoterminowe, oraz około 26,071 mln zł zobowiązania długoterminowe. Do czasu wykupu Obligacji Emitent planuje utrzymywać poziom zobowiązań na poziomie bezpiecznym dla prowadzonej działalności gospodarczej. Tabela poniżej przedstawia jednostkowe zobowiązania Emitenta na dzień 31.03.2013.

<i>dane w mln zł</i>	31.03.2013
Zobowiązania długoterminowe	29,091
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3,604
Inne zobowiązania finansowe	5,268
Rezerwa na podatek odroczony	19,333
Rezerwy długoterminowe	0,886
Zobowiązania krótkoterminowe	8,180
Zobowiązania z działalności	1,311

operacyjnej	
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6,185
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,000
Pozostałe zobowiązania	0,007
Bieżące zobowiązania podatkowe	0,587
Rezerwy krótkoterminowe	0,090
Zobowiązania i rezerwy ogółem	37,271

VIII. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy.

IX. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

X. Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena przedmiotu zabezpieczenia Obligacji znajduje się w punkcie XIV niniejszej Noty Informacyjnej.

XI. Aktualny KRS Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 08.08.2013 godz. 11:02:50

Numer KRS: 0000319603

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	24.12.2008		
Ostatni wpis	Numer wpisu	13	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	PO.VIII NS-REJ.KRS/14060/13/227	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Strona 7

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 639666537, NIP: 7811649198
3.Firma, pod którą spółka działa	POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE 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. WIELKOPOLSKIE, powiat M. POZNAŃ, gmina M. POZNAŃ, miejsc. POZNAŃ
2.Adres	ul. DĄBROWSKIEGO, nr 49, lok. 13, miejsc. POZNAŃ, kod 60-842, poczta POZNAŃ, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 2 z 8

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT - AKT NOTARIALNY - Z DNIA 01.12.2008R., NR REP. A 8394/2008 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA Z KANCELARII NOTARIALNEJ AGNIESZKA ZIELIŃSKA-JAROCHA W POZNANIU, UL. SOLNA 3/10.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 19.03.2009 R. REP. A NR 1218/2009 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA W KANCELARII NOTARIALNEJ AGNIESZKA ZIELIŃSKA-JAROCHA W POZNANIU UL. SOLNA 3/10. ZMIANA W §5: 5 PKT 1 I 2 ORAZ 9 PKT 1 OŚWIADCZENIE PREZESA ZARZĄDU O DOOKREŚLENIU WYSOKOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO - AKT NOTARIALNY Z DNIA 24.03.2009 R. REP. A NR 1317/2009, ZMIANA § 5 PKT 1 I 2
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 02.10.2009 ROKU, REP. A NR 5566/2009 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA Z KANCELARII NOTARIALNEJ AGNIESZKA ZIELIŃSKA - JAROCHA W POZNANIU PRZY UL. SOLNEJ 3/10. UCHWAŁA NR 4 - ZMIANA BRZMIENIA § 8 STATUTU SPÓŁKI
	4	19.04.2011 R., REP. A NR 1972/2011, ASESOR NOTARIALNY EDYTA STACHOWSKA - UPOWAŻNIONY ZASTĘPCA NOTARIUSZA AGNIESZKI ZIELIŃSKIEJ - JAROCHA, KANCELARIA NOTARIALNA AGNIESZKA ZIELIŃSKA - JAROCHA, POZNAŃ PRZY UL. SOLNEJ 3/10. ZMIANA ZAPISU § 6 STATUTU SPÓŁKI. ZMIANA ZAPISU § 9 PKT 5 STATUTU SPÓŁKI.
	5	05.12.2011R. REP. A NR 6090/2011; NOTARIUSZ AGNIESZKA ZIELIŃSKA - JAROCHA PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W POZNANIU; ZMIANA W § 5 PKT 1 I 2, DODANIE § 5 A, 19.12.2011R. REP. A NR 6372/2011; NOTARIUSZ AGNIESZKA ZIELIŃSKA - JAROCHA PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W POZNANIU - OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE DOOKREŚLENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W ZWIĄZKU Z EMISJĄ AKCJI SERII C, ZMIANA § 5 PKT 1 I 2.

Strona 8

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 O PRZEKSZTAŁCENIU SPÓŁKI POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W POZNANIU W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, ZOSTAŁA PODJĘTA PRZEZ NADZWYCAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW Z DNIA 1 GRUDNIA 2008R., UMIESZCZONA W PROTOKOLE SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA REP. A NR 8394/2008, Z KANCELARII NOTARIALNEJ W POZNANIU UL. SOLNA 3/10.
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
	POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 3 z 8

2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze	0000050407
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	639666537

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	14 500 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	14500000
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	14 500 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	2 000 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Strona 9

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	11000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA SERII B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA SERII C
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA SERII D
	2.Liczba akcji w danej serii	1500000

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 4 z 8

3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
---	-----------------------------

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

Rubryka 11	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI UPOWAŻNIENYCH JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE, LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JANKOWSKI
	2.Imiona	KAMIL DAWID
	3.Numer PESEL/REGON	84121709873
	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	HAŁUPCZAK
	2.Imiona	MONIKA
	3.Numer PESEL/REGON	73112515689
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Strona 10

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 5 z 8

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	ZALEWSKI
		2.Imiona	JAKUB
		3.Numer PESEL	89012013413
	2	1.Nazwisko	SKRZYPSKI
		2.Imiona	KRZYSZTOF
		3.Numer PESEL	64042213912
	3	1.Nazwisko	ZIÓLKOWSKI
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL	64091107455
	4	1.Nazwisko	SOBKÓW
		2.Imiona	PAWEŁ
		3.Numer PESEL	76011402135
	5	1.Nazwisko	PIETRYK
		2.Imiona	TOMASZ IRENEUSZ
		3.Numer PESEL	72050504216

Strona 11

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	WESOŁOWSKA	
	2.Imiona	ALICJA	
	3.Numer PESEL	69030310523	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	2	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	3	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	4	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	66, 11, Z, ZARZĄDZANIE RYNKAMI FINANSOWYMI
	6	66, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ MAKLERSKA ZWIĄZANA Z RYNKIEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I TOWARÓW GIELDOWYCH
	7	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	66, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM FUNDUSZAMI
	9	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	10	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	11	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	12	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 6 z 8

	WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
13	70, 22, Z, POZOSTALE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

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	25.03.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	03.03.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	3	17.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	18.06.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	10.05.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	2	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	3	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	4	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	5	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.

Strona 12

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	18.06.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	2	10.05.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 7 z 8

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

Strona 13

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/319603/13/20130808110250

Strona 8 z 8

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 § 1 PKT 1 KSH POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU METRO NIERUCHOMOŚCI S.A. (SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ) NA POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE S.A. (SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ), Z UWZGLĘDNIENIEM ART. 516 § 6 KSH. UCHWAŁA NR 23 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ Z DNIA 15.06.2012R., UMIESZCZONA W PROTOKOLE SPORZĄDZONYM PRZEC NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, REP. A NR 3553/2012. UCHWAŁA NR 15 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ Z DNIA 15.06.2012R., UMIESZCZONA W PROTOKOLE SPORZĄDZONYM PRZEC NOTARIUSZA AGNIESZKĘ ZIELIŃSKĄ-JAROCHA, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, REP. A NR 3557/2012.
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
1	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1.Nazwa lub firma	METRO NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000370888
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	280562034

Strona 14

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 08.08.2013

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

XII. Aktualny tekst statutu Emitenta



STATUT

Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna

(zaktualizowany na podstawie Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Powszechnego Towarzystwa Inwestycyjnego Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 05 grudnia 2011 roku)

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Wspólnicy Spółki Przekształcanej - Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000050407 niniejszym oświadczają, iż zgodnie z przyjętym w dniu 28 sierpnia 2008r. planem przekształcenia oraz na podstawie art. 556 Kodeksu spółek handlowych podpisują Statut spółki przekształcanej, przy niniejszej czynności działając jako jej założyciele.-----
2. Firma Spółki brzmi: Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna. -----
3. Spółka może używać w obrocie skrótu: Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne S.A. -----
4. Siedzibą Spółki jest miasto Poznań. -----

§ 2

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
2. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. -----
3. Spółka może powoływać własne oddziały w kraju i poza jego granicami, przystępować do już istniejących podmiotów gospodarczych oraz tworzyć nowe w oparciu o przepisy prawa. -----

Przedmiot działalności

§ 3

Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

1. 64.20.Z - Działalność holdingów finansowych, -----
2. 64.30.Z - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji, -----
3. 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów, -----
4. 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, -----
5. 66.11.Z - Zarządzanie rynkami finansowymi, -----
6. 66.12.Z - Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych, -----
7. 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, -----
8. 66.30.Z - Działalność związana z zarządzaniem funduszami, -----
9. 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
10. 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
11. 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
12. 70.10.Z - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
13. 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. -----

Strona 16

§ 4

Istotna zmiana przedmiotu działalności Spółki jest dopuszczalna bez konieczności wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie zostanie podjęta większością 2/3 (dwóch trzecich) oddanych głosów przy obecności osób przedstawiających co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----

Kapitał zakładowy i akcje

§ 5

1. Kapitał zakładowy wynosi 14.500.000,00 zł (czternaście milionów pięćset tysięcy złotych). -----
2. Kapitał zakładowy spółki dzieli się na:
 - a. 11.000.000 (jedenaście milionów) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda o numerach od 00000001 do 11000000; -
 - b. 1.000.000 (jeden milion) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda, o numerach od 00000001 do 1000000. -----

- c. 1.000.000 (jeden milion) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda, o numerach od 0000001 do 1000000. -----
- d. 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda, o numerach od 0000001 do 1500000. ---
- 3. Akcje serii A wydane zostały w zamian za udziały w spółce Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która to spółka została przekształcona w spółkę akcyjną zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i pokryte zostały majątkiem Spółki Przekształcanej, wobec czego kwota wpłacona na pokrycie kapitału zakładowego, który wynosi 11.000.000,00 zł (jedenaście milionów złotych) wpłacona została w całości. -----
- 4. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji. -----
- 5. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez przeniesienie do niego z kapitału zapasowego kwoty określonej przez Walne Zgromadzenie i nieodpłatne wydanie akcji dotychczasowym akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich akcji. -----
- 6. Akcje są emitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami alfabetu. -----

§ 5a

- 1. Określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie mniejszą niż 1.000.000 zł (jeden milion złotych) i nie większą niż 2.000.000 zł (dwa miliony złotych). -----
- 2. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, w liczbie nie mniejszej niż 1.000.000 (jeden milion) i nie większej niż 2.000.000 (dwa miliony). -----
- 3. Akcje serii D mogą zostać objęte przez uprawnionych z warrantów subskrypcyjnych emitowanych na podstawie uchwały nr 5 (pięć) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne S.A. z dnia 05.12.2011r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

§ 6

- 1. Akcje podlegają umorzeniu na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (umorzenie przymusowe) w przypadku: -----
 - a. uchwalenia obniżenia kapitału zakładowego, -----
 - b. nabycia przez Spółkę własnych akcji w drodze egzekucji swoich roszczeń, których nie można zaspokoić z innego majątku, -----

- c. na wniosek i za zgodą akcjonariusza, któremu przysługują, w drodze ich nabycia przez Spółkę. Nabycie akcji może również nastąpić nieodpłatnie, a umorzenie dobrowolne może być dokonane bez prawa do wynagrodzenia. -----
 - d. uchwalenia zmiany wartości nominalnej akcji w wyniku której nastąpi redukcja liczby akcji, w ilości uniemożliwiającej wymianę ich na akcje o nowej wartości nominalnej.-----
2. Spłata umorzonych akcji następuje według ich wartości księgowej w dniu podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o umorzeniu. -----

Władze Spółki

§ 7

- Władzami Spółki są: -----
- a. Walne Zgromadzenie,-----
 - b. Rada Nadzorcza, -----
 - c. Zarząd. -----

Strona 18

§ 8

1. Walne Zgromadzenie – może być zwyczajne lub nadzwyczajne, -----
- a) Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego lub Rada Nadzorcza, jeżeli Zarząd nie dokona tego w oznaczonym terminie,-----
 - b) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd albo Rada Nadzorcza, jeżeli uzna to za wskazane, -----
 - c) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce, -----
 - d) Akcjonariusz lub akcjonariusze posiadający co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia, -----
 - e) Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia określone w ust. d) należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, -----
 - f) Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy powinno nastąpić w terminie 2 (dwóch) tygodni od zgłoszenia wniosku, -----
 - g) Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że obowiązujące przepisy prawa

stanowią inaczej, -----

h) Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający m.in. tryb obrad.

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 9

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 5 (pięciu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie, na pięcioletnią kadencję.-----
2. Rada Nadzorcza na swoim pierwszym posiedzeniu wybiera Przewodniczącego oraz Sekretarza; Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej i przewodniczy jej obradom. -----
3. Organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą określa uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin. -----
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały większością głosów, w przypadku równej liczby głosów przeważa głos Przewodniczącego.-----
5. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał; Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady; posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia wniosku. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
 - a. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa oraz określenie zasad wynagradzania członków Zarządu, z tym że wybór członków pierwszego jednoosobowego Zarządu należy do akcjonariuszy założycieli, -----
 - b. rozpatrywanie rocznych programów działalności Spółki, -----
 - c. reprezentowanie Spółki w umowach i sporach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu, -----
 - d. rozpatrywanie i opiniowanie wszelkich spraw mogących być przedmiotem Walnego Zgromadzenia, -----
 - e. wybór biegłych rewidentów celem badania sprawozdań finansowych Spółki za poszczególne lata obrotowe, -----
 - f. wyrażenie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.-----
7. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej za sprawowanie swoich funkcji otrzymują

Strona 19

wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. --

§ 10

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. -----
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki upoważnionych jest dwóch członków Zarządu łącznie, lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----
3. Zarząd wybierany jest na pięcioletnią kadencję. Członkowie Zarządu mogą być zatrudnieni na podstawie umowy o pracę, bądź świadczą usługi zarządcze na podstawie kontraktu menedżerskiego. -----
4. Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
5. Organizację pracy Zarządu określa uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin. -----

Rachunkowość

§ 11

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. -----
2. Zarząd Spółki obowiązany jest w ciągu 5 (pięciu) miesięcy od upływu roku obrachunkowego sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans za ostatni rok obrachunkowy, rachunek zysków i strat oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki w tym okresie. -----
3. Z zysku mogą być tworzone fundusze: rezerwowy, rozwoju, świadczeń socjalnych dla pracowników Spółki oraz inne fundusze celowe na mocy uchwały i w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie. -----

Postanowienia końcowe

§ 12

1. Rozwiązanie Spółki powodują: -----
 - a. uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu, -----
 - b. ogłoszenie upadłości Spółki. -----
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się właściwe przepisy prawa.

XIII. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji obligacji objętych niniejszym Dokumentem

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU SPÓŁKI
POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SA
Z SIEDZIBĄ W POZNANIU
Z DNIA 28 MAJA 2013 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B

§ 1.

1. Zarząd Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne SA, ("Spółka" lub "Emitent"), działając w związku z przepisem art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.), niniejszym postanawia o emisji nie więcej niż 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji Serii B na okaziciela, o numerach od 0001 do numeru nie wyższego niż 10.000, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych („Obligacje”).
2. Cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej tj. kwocie 1.000 zł (słownie: jednego tysiąca złotych).
3. Cel Emisji Obligacji nie został określony.

§ 2.

1. Obligacje będą obligacjami dwuletnimi.
2. Obligacje będą obligacjami odsetkowymi.

§ 3.

1. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
2. Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku, Zarząd Emitenta jest upoważniony do podjęcia czynności mających na celu wprowadzenie przydzielonych Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 4.

Oferta obligacji będzie prowadzona w formie oferty niepublicznej w rozumieniu art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) w sposób, który nie stanowi publicznej oferty Obligacji w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. 2009 nr 185 poz. 1439 ze zm.).

§ 5.

Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli objęte zostanie co najmniej 4.000 (słownie: cztery tysiące) Obligacji (próg emisji) o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych).

§ 6.

Obligacje mogą zostać zabezpieczone.

§ 7.

Zarząd Spółki w drodze odrębnej uchwały podjętej przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji, dookreśli szczegółowe warunki emisji Obligacji w tym m.in. datę emisji, datę wykupu, wysokość oprocentowania.

§ 8.

Upoważnia się Zarząd do podjęcia wszelkich innych czynności niewskazanych powyżej niezbędnych do wykonania niniejszej Uchwały.

§ 9.

Czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem oferty emisji Obligacji przeprowadzi NWA Dom Maklerski S.A.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU SPÓŁKI
POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SA
Z SIEDZIBĄ W POZNANIU
Z DNIA 4 CZERWCA 2013 ROKU

Mając na uwadze Uchwałę nr 1 Zarządu spółki Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (dalej „PTI SA”) z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie emisji obligacji serii B, Zarząd spółki PTI SA postanawia co następuje:

§ 1.

1. Zarząd spółki PTI SA postanawia przyjąć warunki emisji dwuletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii B.
2. Warunki emisji dwuletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii B stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU SPÓŁKI
POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SA
Z SIEDZIBĄ W POZNANIU
Z DNIA 13 CZERWCA 2013 ROKU

§ 1.

1. Zarząd spółki PTI SA postanawia zmienić przyjęte Uchwałą Zarządu nr 1 w dniu 4 czerwca 2013 roku warunki emisji dwuletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii B w zakresie Terminu Składania Ofert Nabycia, Dnia Wykupu oraz Terminarza Płatności Kuponowych.
2. Zmienione warunki emisji dwuletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii B stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU SPÓŁKI
POWSZECHNE TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE SA
Z SIEDZIBĄ W POZNANIU
Z DNIA 17 CZERWCA 2013 ROKU

§ 1.

1. Zarząd spółki PTI SA postanawia skorygować oczywistą omyłkę pisarską w przyjętych Uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 4 czerwca 2013 roku, a następnie zmienionych Uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 13 czerwca 2013 roku warunkach emisji dwuletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii B (dalej „Warunki Emisji”) w zakresie usunięcia definicji nr 18) mówiącej o Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie została zamieszczona w Warunkach Emisji w związku z czym przytoczona definicja może okazać się myląca dla inwestorów.
2. Poprawione Warunki Emisji stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WARUNKI EMISJI DWULETNICH ODSETKOWYCH OBLIGACJI NA OKAZICIELA

Spółki Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna

z siedzibą w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego 49/13, 60-842 Poznań, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000031603,

Serii B,

na łączną kwotę nie większą niż 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych),
od numeru 00001 do numeru nie większego niż 10.000.

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I OBLIGATARIUSZY ORAZ STANOWIĄ JEDYNY PRAWNIE WIĄŻĄCY DOKUMENT ZAWIERAJĄCY INFORMACJE O EMITOWANYCH OBLIGACJACH.

1. Definicje:

- 1) **Dzień Emisji** – Dzień Przydziału Obligacji,
- 2) **Dzień Spłaty** – dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 3) **Dzień Wykupu** – oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 22 czerwca 2015 roku,
- 4) **Dzień Przydziału** – dzień podjęcia uchwały o przydziale obligacji zgodnie z pkt. 11,
- 5) **Emitent** – oznacza spółkę Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu,
- 6) **Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW,
- 7) **Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji** – oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji,
- 8) **Inwestor** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji,
- 9) **Kodeks Postępowania Cywilnego** - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296 ze zm.),
- 10) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,
- 11) **GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
- 12) **Marża** – marża dla Obligatariuszy doliczona do stawki referencyjnej, zgodnie z pkt. 14,
- 13) **Obligacje** – oznaczają nie więcej niż 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) dwuletnich, odsetkowych obligacji na okaziciela serii B, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej,
- 14) **Obligatariusz** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną z Obligacji,
- 15) **Okres Odsetkowy** – okres określony w Tabeli 1, pkt. 14,
- 16) **Oferujący** – oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, fax: +48 22 201 97 51,
- 17) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15,
- 18) **Postępowanie Upadłościowe** – postępowanie o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w ustawie Prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 60, poz. 535 ze zm.),
- 19) **Propozycja Nabycia Obligacji** – oznacza dokument na podstawie, którego jest składana propozycja nabycia Obligacji Inwestorom,
- 20) **Rynek Zorganizowany** - jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- 21) **Stawka Referencyjna** – stawka referencyjna stanowiąca składnik oprocentowania Obligacji, określona na zasadach opisanych w pkt. 14,
- 22) **Termin Składania Ofert Nabycia** – termin na składanie ofert nabycia Obligacji, który biegnie od dnia 10 czerwca 2013 roku godz. 9.00 do dnia 19 czerwca 2013 roku godz. 17.30,
- 23) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza uchwałę nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie emisji obligacji serii B oraz uchwały z nią powiązane,

- 24) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2001 nr 120, poz. 1300 ze zm.),
- 25) **Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U.2005 nr 183, poz. 1539 ze zm.),
- 26) **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. 2005 , nr 184, poz. 1539 ze zm.),
- 27) **WIBOR** - oznacza stopę procentową Warsaw Inter Bank Offer Rate podaną w serwisach informacyjnych Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę (WIBOR 3M i WIBOR 6M odpowiednio dla depozytów trzymiesięcznych i sześciomiesięcznych wyrażonych w PLN) z kwotowania na fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowaną w odpowiednim 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. W przypadku, gdy na 7 dni przed dniem rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, stopa procentowa WIBOR nie zostanie ogłoszona, dla potrzeb wyliczenia oprocentowania, przyjmuje się ostatnią stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która ją zastąpi, ogłoszoną przed tym dniem,
- 28) **WZA** – Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy,
- 29) **Warunki Emisji Obligacji** – oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach,
- 30) **Zawiadomienie o Wymagalności** – zawiadomienie, o którym mowa w pkt. 15,

2. Postanowienia ogólne:

Oferta Obligacji będzie prowadzona w formie oferty niepublicznej w rozumieniu art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez ofertę kierowaną indywidualnie do oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) w sposób, który nie stanowi publicznej oferty Obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej. Oferta Obligacji nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Strona 26

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie po przydziale Obligacji złożyć stosowne dokumenty do KDPW w celu rejestracji Obligacji w Ewidencji.

Do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę. Depozyt będzie prowadzony przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.

Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku, Zarząd Emitenta jest upoważniony do podjęcia czynności mających na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Po wprowadzeniu Obligacji do alternatywnego systemu obrotu, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

3. Podstawa prawna emisji Obligacji:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała o Emisji Obligacji.

4. Cel emisji:

Cel emisji nie został określony.

5. Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:

4.000.000,00 zł (słownie: cztery miliony złotych)

6. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:

10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych)

7. Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)

8. Cena emisyjna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)

9. Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem:

100 (słownie: sto) Obligacji

10. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku (Próg Emisji):

4.000 (słownie: cztery tysiące) Obligacji

11. Oferty nabycia Obligacji oraz przydział Obligacji:

Propozycja Nabycia Obligacji kierowana jest do Inwestorów przez Oferującego. Do Propozycji Nabycia Obligacji dołączony został Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, który w przypadku wypełnienia go i złożenia zgodnie z Propozycją Nabycia Obligacji oraz Warunkami Emisji Obligacji przez Inwestora będzie stanowił ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Oferty nabycia Obligacji, tj. wypełniony przez Inwestora lub jego pełnomocnika Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, należy doręczyć Oferującemu w Terminie Składania Ofert Nabycia.

Strona 27

Oferta nabycia Obligacji będzie uczestniczyć w przydziale dokonany przez Emitenta, jeżeli zostanie złożona na prawidłowo wypełnionym przez Inwestora Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji dołączonym do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Obligacje, na nabycie których dany Inwestor złożył ofertę nabycia, zostaną w całości opłacone poprzez wpłatę na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji całości kwoty równej iloczynowi ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji objętych taką ofertą, nie później jednak niż do godz. 17:30 w dniu roboczym następującym po ostatnim dniu Terminu Składania Ofert Nabycia, przy czym liczona jest godzina wpływu środków na ten rachunek. Inwestorowi nie przysługuje w stosunku do Emitenta ani Oferującego jakiegokolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania wpłaconych środków pieniężnych na wyżej wskazanym rachunku, o ile odbywa się ono zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

W przypadku gdy nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta w którymkolwiek dniu Terminu Składania Ofert Nabycia, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji Obligacji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu najpóźniej w drugim dniu roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji Obligacji. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o Rezygnacji”) dostarczone do Oferującego drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby Oferującego w wyżej wskazanym terminie. Jeżeli obligacje, na które osoba ta złożyła zapis zostały opłacone, Oferujący dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny tej osoby wskazany w Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia w terminie 4 dni roboczych od dnia otrzymania przez Oferującego Oświadczenia o Rezygnacji. Emitent jest zobowiązany – za pośrednictwem Oferującego - do niezwłocznego poinformowania Inwestorów o zmianach w Warunkach emisji.

Oferta nabycia Obligacji przestaje wiązać Inwestora w przypadku niedojścia emisji obligacji do skutku – od chwili, w której Inwestor otrzyma od Oferującego informację o niedojściu emisji Obligacji do skutku, nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia, a w przypadku dojścia emisji obligacji do skutku, w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – do chwili, w której Inwestor otrzyma od Oferującego informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji, lecz nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia.

Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta w Dniu Przydziału nie później niż w 3 (słownie: trzecim) dniu roboczym następującym po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia w drodze uchwały

odpowiedniego organu Emitenta, w oparciu o otrzymaną od Oferującego listę inwestorów, którzy złożyli oferty nabycia Obligacji, pod warunkiem subskrypcji przez inwestorów co najmniej takiej liczby Obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu dojścia emisji Obligacji do skutku. W przypadku zmiany Warunków Emisji w ostatnim dniu Terminu Składania Ofert Nabycia przydział zostanie dokonany w trzecim dniu roboczym po Terminie Składania Ofert Nabycia.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, wyniesie nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi składającemu ofertę zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył ofertę. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, wyniesie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, Obligacje zostaną przydzielone według kolejności złożenia ofert przez Inwestorów, liczonej według daty i godziny wpływu oferty. Niezależnie od powyższych postanowień Warunków Emisji Obligacji i Propozycji Nabycia Obligacji, Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Inwestorom Obligacji według własnego uznania w liczbie wskazanej przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub mniejszej lub nieprzydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia inwestora do wysuwania względem Emitenta ani Oferującego jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane.

Najpóźniej drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału, Oferujący wystosuje do Inwestorów zawiadomienia o dokonanych przydziałach Obligacji lub niedojściu emisji Obligacji do skutku oraz niezależnie od tego podejmie czynności celem przekazania treści takiego zawiadomienia Inwestorom za pomocą środków porozumiewania się na odległość lub drogą elektroniczną.

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora ponad łączną cenę emisyjną przydzielonych takiemu Inwestorowi Obligacji zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji, nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału.

Strona 28

W przypadku subskrypcji mniejszej liczby obligacji niż określona jako Próg Emisji, Emitent w terminie trzech dni roboczych po ostatnim dniu roboczym od upływu Terminu Składania Ofert Nabycia podejmie uchwałę o niedojściu emisji Obligacji do skutku. Środki pieniężne wpłacone przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji nie później niż drugiego dnia roboczego od dnia, w którym Emitent podejmie uchwałę o niedojściu emisji do skutku.

12. Świadczenia Emitenta:

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń, co do których spełnienia Emitent zobowiązuje się:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty oprocentowania, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji,

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Jeżeli dzień wypłaty danego świadczenia przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. Warunki wykupu Obligacji:

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, tj. 22 czerwca 2015 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 12 czerwca 2015 roku.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

14. Warunki wypłaty oprocentowania:

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany półrocznie kupon w zmiennej wysokości, stały w Okresie Odsetkowym. Stawką Referencyjną kuponu jest 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 6M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. Do stawki referencyjnej doliczana będzie Marża w wysokości 6,00% (słownie: sześć procent). Wysokość kuponu będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem wskazanego w Tabeli 1. dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek.

Wysokość kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = \frac{(\text{WIBOR 6M} + 6,00\%)}{100\%} \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1\,000 \text{ zł}$$

Informacje dotyczące kolejnych płatności kuponowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Prawa Do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego i wypłata kuponu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	2013-06-12	2013-06-21	2013-12-11	2013-12-19	182
2	2013-12-11	2013-12-20	2014-06-11	2014-06-20	183
3	2014-06-11	2014-06-21	2014-12-11	2014-12-19	182
4	2014-12-11	2014-12-20	2015-06-12	2015-06-22	185

W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie będzie mogła być ustalona w Dacie Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej wskazanym w Tabeli 1. powyżej, zostanie ona ustalona w oparciu o stawkę referencyjną ustaloną w najbliższym dniu roboczym bezpośrednio poprzedzającym tę Datę Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej.

W przypadku, gdy dana Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej będzie przypadająca na mniej niż 6 dni roboczych przed najbliższym Ostatnim Dniem danego Okresu Odsetkowego wskazanego w Tabeli 1 powyżej, prawa do odsetek zostaną ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

15. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

- 15.1 W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 15.3 w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Obligatariusza pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt. 15.5, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie w kwocie określonej zgodnie z pkt. 15.2 („Zawiadomienie O Wymagalności”), a Emitent

jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty określonej zgodnie z pkt. 15.2 w terminie określonym na podstawie pkt. 15.6.

- 15.2 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 PLN) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Spłaty, do tego Dnia Spłaty (włącznie z tym dniem).
- 15.3 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:
- k) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
 - l) naruszenia warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta z jakimikolwiek instytucjami finansowymi skutkujące nastąpieniem natychmiastowej wymagalności tej pożyczki lub kredytu,
 - m) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego,
 - n) wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW,
 - o) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość likwidacyjną lub układową,
 - p) otwarcie Postępowania Upadłościowego lub złożenie wniosku o upadłość likwidacyjną bądź układową przez zarządy co najmniej dwóch spółek, w których Emitent posiada akcje lub udziały stanowiące co najmniej 33 % (słownie: trzydzieści trzy procent) udziału w kapitale zakładowym lub dające prawo do 33 % (słownie: trzydziestu trzech procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub zgromadzeniu wspólników.
 - q) wydanie prawomocnego orzeczenia przez sąd powszechny lub wykonanie ostatecznej decyzji administracyjnej nakazujące Emitentowi lub podmiotom w których emitent posiada akcje lub udziały stanowiące co najmniej 33 % (słownie: trzydzieści trzy procent) udziału w kapitale zakładowym lub dające prawo do 33 % (słownie: trzydziestu trzech procent) głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub zgromadzeniu wspólników, zapłatę kwot, których suma przekroczy łącznie 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN,
 - r) niewypełnienie obowiązku złożenia prawidłowego i opłaconego wniosku o ustanowienie zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z niniejszej emisji Obligacji poprzez ustanowienie na rzecz Obligatariuszy hipoteki lub hipotek określonych szczegółowo w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w terminie miesiąca od Dnia Emisji,
 - s) brak ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy poprzez ustanowienie hipoteki lub hipotek zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w terminie do trzech miesięcy od Dnia Emisji,
 - t) zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.
- 15.4 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 20. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 15.
- 15.5 Zawiadomienie O Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu przekazania informacji wskazanych w pkt. 15.3. W przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt. 15.4. Obligatariusze mają prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu. Wraz z przesyłaniem Zawiadomienia O Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji.
- 15.6 W przypadku wypełnienia przez Emitenta obowiązku z pkt. 15.4 Dzień Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu roboczym od dnia przekazania informacji o okoliczności określonych w pkt. 15.3. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku określonego w pkt. 15.4, Dzień Spłaty przypadnie nie później

niż w 25 dniu roboczym od otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia O Wymagalności. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

- 15.7 Opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

16. Zbywalność Obligacji:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń.

17. Status zobowiązań Emitenta:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niezabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta. W przypadku, gdy Emitent doprowadzi do ustanowienia zabezpieczenia o którym mowa w pkt. 18, zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowiąc będą zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

18. Wysokość i forma zabezpieczenia:

18.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

18.2 W przypadku dojścia emisji do skutku Zarząd Emitenta zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z niniejszej emisji Obligacji na określonych w pkt. 18.3 warunkach.

18.3 W przypadku, gdy emisja Obligacji dojdzie do skutku zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji nastąpi poprzez ustanowienie na rzecz Obligatariuszy hipoteki lub hipotek o wartości 150% przydzielonych Obligacji zgodnie z poniższymi warunkami:

- a) W przypadku emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej od 4.000.000,00 (słownie: cztery miliony) PLN do 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN ustanowiona zostanie na drugim miejscu hipotecznym hipoteka na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami przemysłowymi, zlokalizowanej w miejscowości Zielona Góra w rejonie ul. Sulechowskiej 4, stanowiącej działkę gruntu nr 120/54 o powierzchni 1,1486 ha, dla której prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta o numerze KW ZG1E/00075525/8. Wartość nieruchomości określona sporządzonym przez biegłego operacie szacunkowym sporządzonym na dzień 27 maja 2013 roku wynosi 18.098.000,00 (słownie: osiemnaście milionów dziewięćdziesiąt osiem tysięcy) PLN. W księdze wieczystej wyżej wymienionej nieruchomości wpisana jest na pierwszym miejscu hipotecznym hipoteka w wysokości 10.040.000,00 (słownie: dziesięć milionów czterdzieści tysięcy) PLN na rzecz obligatariuszy serii A Emitenta.
- b) W przypadku emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej od 5.000.001,00 (słownie: pięć milionów jeden) PLN do 6.000.000,00 (słownie: sześć milionów) PLN ustanowiona zostanie hipoteka na nieruchomości wskazanej w pkt. a) oraz ustanowiona zostanie dodatkowo na pierwszym miejscu hipotecznym hipoteka na nieruchomości gruntowej wraz z utwardzeniem terenu zlokalizowanej w miejscowości Zielona Góra przy ul. Sulechowskiej, stanowiącej działkę gruntu nr 120/23 o powierzchni 0,5387 ha, dla której prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta o numerze KW ZG1E/00071206/8. Wartość nieruchomości określona sporządzonym przez biegłego operacie szacunkowym sporządzonym na dzień 28 maja 2013 roku wynosi 2.284.300,00 (słownie: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta) PLN.
- c) W przypadku emisji Obligacji o wartości od 6.000.001,00 (słownie: sześć milionów jeden) PLN do 8.000.000,00 (słownie: osiem milionów) PLN ustanowiona zostanie hipoteka na nieruchomościach wskazanych w pkt. a) i b) oraz ustanowiona zostanie dodatkowo na pierwszym miejscu hipotecznym hipoteka na nieruchomości gruntowej zabudowanej Budynkiem Magazynowym zlokalizowanej w miejscowości Zielona Góra przy ul. Sulechowskiej 4a, stanowiącej działkę gruntu nr 120/37 o powierzchni 0,3379 ha, dla której prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta o numerze KW ZG1E/00104468/3. Wartość nieruchomości określona

sporządzonym przez biegłego operacie szacunkowym sporządzonym na dzień 27 maja 2013 roku wynosi 2.033.600,00 (słownie: dwa miliony trzydzieści trzy tysiące sześćset) PLN.

- d) W przypadku emisji Obligacji o wartości od 8.000.001,00 (słownie: osiem milionów jeden) PLN do 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) PLN ustanowiona zostanie hipoteka na nieruchomościach wskazanych w pkt. a), b) i c) oraz ustanowiona zostanie dodatkowo na pierwszym miejscu hipotecznym hipoteka na nieruchomości gruntowej o nawierzchni utwardzonej stanowiącej drogę klasy lokalnej wraz z budynkiem portierni zlokalizowanej w miejscowości Zielona Góra przy ul. Sulechowskiej, stanowiącej działkę gruntu nr 120/32 o powierzchni 1,4873 ha, dla której prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta o numerze KW ZG1E/00104458/0. Wartość nieruchomości określona sporządzonym przez biegłego operacie szacunkowym sporządzonym na dzień 28 maja 2013 roku wynosi 4.839.400,00 (słownie: cztery miliony osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta) PLN.

Właścicielem wskazanych w pkt. a), b), c) oraz d) jest spółka Landex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. Emitent zawarł z wyżej wymienioną spółką porozumienie umożliwiające ustanowienie zabezpieczenia na rzecz obligatariuszy serii B.

18.4 Emitent poinformuje Raportem Bieżącym o dokonaniu wpisu ww. hipotek w odpowiednich księgach wieczystych..

19. Zawiadomienia:

- 19.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli jedna ze Stron zmieni adres nie powiadamiając o tym drugiej, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Stronom adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w Kodeksie Postępowania Cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.
- 19.2 Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:
- a) w przypadku, gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
 - b) w przypadku, gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
 - c) w przypadku, gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: www.ptisa.pl i jednocześnie przekazywane do wiadomości Oferującego.

Strona 32

20. Sprawozdania finansowe:

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz półroczne sprawozdania finansowe w okresie od Dnia Emisji do czasu całkowitego wykupu Obligacji, w trybie wskazanym w pkt. 20 z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, obowiązek udostępnienia rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta zostanie spełniony w przypadku umieszczenia tych dokumentów stronie internetowej Emitenta.

21. Prawo właściwe:

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

XIV. Wycena przedmiotu zabezpieczenia

Operat szacunkowy

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej
Zabudowanej Budynkami Przemysłowymi zlokalizowanej w miejscowości
65-119 Zielona Góra w rejonie ulicy Sulechowskiej 4 a
stanowiącej **działkę gruntu nr 120/54 o powierzchni**
1,14.86 ha z arkusza mapy nr 3 położonej w obrębie nr 5.

Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW
ZG1E/00075525/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z wpisem w dziale II
Przedmiotowej księgi wieczystej posiada „LANDEX” spółka z o.o. spółka
Komandytowo-akcyjna z siedzibą w Zielonej Górze.

Zakres wyceny obejmuje określenie szacunkowej wartości rynkowej
Prawa własności przedmiotu wyceny stanowiącej nieruchomość gruntową
zabudowaną według stanu i cen na dzień wyceny czyli 27 maja 2013 r.

Operat szacunkowy wykonał
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 1632
Mgr inż. Marek Łuczak.

Zakrzewo 27 maj 2013 r.



Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej
Zabudowanej Budynkami Przemysłowymi zlokalizowanej w miejscowości
65-119 Zielona Góra w rejonie ulicy Sulechowskiej 4 a
stanowiącej **działkę gruntu nr 120/54 o powierzchni**
1,14.86 ha z arkusza mapy nr 3 położonej w obrębie nr 5.

Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW
ZG1E/00075525/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z wpisem w dziale II
Przedmiotowej księgi wieczystej posiada „LANDEX” spółka z o.o. spółka
Komandytowo-akcyjna z siedzibą w Zielonej Górze.

Zakres wyceny obejmuje określenie szacunkowej wartości rynkowej
Prawa własności przedmiotu wyceny stanowiącej nieruchomość gruntową
zabudowaną według stanu i cen na dzień wyceny czyli 27 maja 2013 r.

Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej prawa
własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według
stanu i cen na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
kredytodawcy.

Strona 34

Data sporządzenia operatu szacunkowego 27 maj 2013 r.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości
gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień wyceny
wynosi **18.098.000,-zł.**
Słownie: osiemnaście milionów dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Operat szacunkowy wykonał
Rzecznik Majątkowy nr upr. 1632
Mgr inż. Marek Łuczak.



- 0 -

Spis treści.

1. Przedmiot i zakres wyceny	1
2. Cel wyceny.	1
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	2
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	2
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	3
3.4. Materiały pomocnicze.....	3
4. Daty istotne dla ustalenia wartości.....	3
5. Określenie stanu przedmiotu wyceny.....	4
5.1. Określenie stanu prawnego.....	4
5.2. Oznaczenie według planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3. Opis przedmiotu wyceny.....	7
6. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	10
7. Sposób wyceny.....	11
7.1. Założenia i definicje.....	11
7.2. Opis metody wybranej do wyceny.....	13
8. Określenie szacunkowej wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.....	14
9. Wnioski końcowe.....	17
10. Warunki i zastrzeżenia.....	17
11. Załączniki.	

Strona 35



- 1 -

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej
Zabudowanej Budynkami Przemysłowymi zlokalizowanej w miejscowości
65-119 Zielona Góra w rejonie ulicy Sulechowskiej 4 a
stanowiącej **działkę gruntu nr 120/54 o powierzchni**

1,14.86 ha z arkusza mapy nr 3 położonej w obrębie nr 5 .

Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW

ZG1E/00075525/8 prowadzoną przez Wydział Ksiąg

Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z wpisem w dziale II

Przedmiotowej księgi wieczystej posiada „LANDEX” spółka z o.o. spółka

Komandytowo-akcyjna z siedzibą w Zielonej Górze.

Zakres wyceny obejmuje określenie szacunkowej wartości rynkowej

Prawa własności przedmiotu wyceny stanowiącej nieruchomość gruntową

zabudowaną według stanu i cen na dzień wyceny czyli 27 maja 2013 r.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej prawa

własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według

stanu i cen na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności

kredytodawcy.



- 2 -

3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1.Podstawa formalna wyceny .

Zleceńodawcą jest „LANDEX” spółka z o.o. S.K.A.
65-119 Zielona Góra ul. Sulechowska 4 .

Zleceńobiorcą jest „MIMAR CONSULTING LTD” s.c. Marek i Michał Łuczak
62 – 800 Kalisz ul. Nowy Świat 15-17/52,
Biuro Przyjęcia Zleceń 62-070 Zakrzewo ul.Zacisze 16
NIP 618-10-05-397 reprezentowana przez Rzeczoznawcę Majątkowego
mgr inż. Marka Łuczaka, Rzeczoznawcy Majątkowego , uprawnienia zawodowe
nr 1632 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa
Wielkopolskiego, posiadającego szkolenie dotyczące szacowania wartości
Nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego, posiadającego zawarte
Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej: polisa nr BPZ20041138
w PZU.

3.2. Podstawy materialno –prawne wyceny.

3.2.1 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (Dz.U. nr 140,
Poz.939 z 1997 r. Z późniejszymi zmianami).

3.2.2.Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. O Księgach Wieczystych i Hipotecę
(Dz.U. nr 124 poz.1361 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)

3.2.3.Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
(Dz.U . Nr 46, poz. 543 z 2000r. , z późniejszymi zmianami).

3.2.4.Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004 roku
w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu
szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 z dnia 22 września 2004 r.)

3.2.5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) ustalone uchwałą nr 26/07
z dnia 12 grudnia 2007 roku przez Radę Krajową Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do Obowiązkowego
stosowania od 1 marca 2008 roku.

3.2.6. Standard KSWS3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” opracowany
przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
(PFSRM) we współpracy ze Związkiem Banków Polskich (ZBI) i został
uzgodniony przez Ministra Infrastruktury (Komunikat Ministra
Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010r.



Strona 37

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- 3.3.1. Wizja lokalna przeprowadzona 20 maja 2013 roku.
- 3.3.2. Odpis elektroniczny z księgi wieczystej KW nr ZG1E/00075525/8 z dnia 27 maja 2013 roku godz. 17:59 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych.
- 3.3.3. Własne badanie z rejestru gruntów w dniu 20 maja 2013 roku w Urzędzie miasta Zielona Góra.
- 3.3.4. Dane z Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielona Góra.
- 3.3.5. Własna baza danych o transakcjach i stawkach czynszu na rynku lokalnym.
- 3.3.6. Aktualny stan rynku nieruchomości uzyskany z Urzędu Miasta Zielona Góra oraz z biur obrotu nieruchomości.
- 3.3.7. Informacje z kopii mapy ewidencyjnej w skali 1 : 1.000.

3.4. Materiały pomocnicze.

- 3.4.1. „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości „ S. Żróbek, M. Belej Olsztyn 2000 r.
- 3.4.2. „System i procedury szacowania nieruchomości „ R. Cymerman A. Hopfer – Olsztyn 1999 r.
- 3.4.3. „Nieruchomości zagadnienia prawne” pod red. H. Kisilowskiej WP LexisNexis Warszawa 2002 r.
- 3.4.4. „Gospodarka nieruchomościami” pod redakcją R. Żróbka Olsztyn 2000 r.
- 3.4.5. „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych” W. Baranowski, M. Cyran, Warszawa 2002 r.
- 3.4.6. „Wycena nieruchomości”, Z. Boczek, Sopot 2002 r.

4. Daty istotne dla ustalenia wartości.

Data , na którą określono wartość nieruchomości	- 27 maj 2013 rok
Data stanu prawnego nieruchomości -	- 27 maj 2013 rok
Data stanu ewidencji geodezyjnej -	- 20 maj 2013 rok
Data oględzin nieruchomości -	- 20 maj 2013 rok
Data sporządzenia operatu szacunkowego -	- 27 maj 2013 rok



- 4 -

5. Określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Określenie stanu prawnego.

5.1.1. Określenie według księgi wieczystej.

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie odpisu elektronicznego z księgi wieczystej KW nr ZG1E/00075525/8 wydanego 27 maja 2013 roku o godz. 17:59 przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych.

Dział I – oznaczenie nieruchomości :

Województwo lubuskie, powiat zielonogórski, miejscowość Zielona Góra, działka nr 120/54, obręb nr 5, ul. Sulechowska, nieruchomość zabudowana, obszar 1,14,86 ha.

Dział I – spis praw związanych z własnością: -

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III Innej księgi wieczystej. Prawo korzystania z torów bocznic kolejowej położonych na działce nr 120/21 w celu wykonywania niezbędnych manewrów wagonami kolejowymi.

Dział II – własność-

„LANDEX” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. Siedziba w Zielonej Górze.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością. Służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela nieruchomości objętej KW nr 71.204, polegająca na prawie przejazdu po biegnących na działce nr 80 i 41, objętej KW nr 45.770 oraz na nieruchomości objętej KW nr 71.211, torach bocznic kolejowej wagonów kierowanych do nieruchomości objętej KW nr 71.204.

Dział IV – hipoteka : -

Hipoteka umowna 10.040.000,-zł – dziesięć milionów czterdzieści tysięcy złotych.

Dalsze szczegóły w załączonym elektronicznym odpisie z KW.



- 5 -

5.1.2. Oznaczenie według danych z rejestru gruntów.

Na podstawie własnego badania danych z rejestru gruntów w dniu
20 maja 2013 roku w Urzędzie Miasta Zielona Góra wynikają
następujące dane:

Województwo : lubuskie
Powiat: Miasto Zielona Góra
Gmina: Miasto Zielona Góra
Miejscowość: Zielona Góra

Jednostka ewidencyjna : 086201-1, m. Zielona Góra

Obręb ewidencyjny: 5

Nr jednostki rejestrowej 5

Właściciel: 1/1 - :

„LANDEX” spółka z o.o. S.K.A z siedzibą w Zielonej Górze.

Obręb nr 5, arkusz mapy nr 3, działka nr 120/54, Ba - obszar **1,14.86 ha.**



Strona 40

- 6 -

5.2. Oznaczenie według planu zagospodarowania przestrzennego.

Według informacji ustnej uzyskanej w Urzędzie miasta Zielona Góra
W Biurze Planowania Przestrzennego aktualnie
dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego .
Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje Studium Uwarunkowań
I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta
Zielona Góra nr XXVIII/392/08 zatwierdzone Uchwałą Rady
Miasta Zielona Góra w dniu 19 sierpnia 2008 roku.
Zgodnie z przedmiotowym Studium przedmiotowa nieruchomość
Posiada przeznaczenie o **symbolu B.O./10.P1 –tereny dominacji zabudowy
Produkcyjnej.**
Na dzień oględzin przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana Obiektami
Produkcyjnymi.

Strona 41



- 7 -

5.3. Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotowe prawo własności nieruchomości gruntowej
Zabudowanej zlokalizowane jest w miejscowości 65-119 Zielona Góra

W rejonie ulicy Sulechowskiej 4 a , stanowiącej **działkę gruntu nr 120/54**

o powierzchni 1,14.86 ha z arkusza mapy nr 3 położonej w obrębie 5.

Wyceniana nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie Dworca Kolejowego , w śródmieściu Zielonej Góry , w bezpośrednim sąsiedztwie Innej istniejącej zabudowy produkcyjnej, stanowiącej zwarty kompleks , który został podzielony na mniejsze działki

zabudowane wraz wydzielonymi wewnętrznymi drogami wewnętrznymi dojazdowymi od ulicy Sulechowskiej oraz ulicy Ludowej.
Zielona Góra jest miastem na prawach miasta wojewódzkiego

,zajmuje powierzchnię 58,34 km2, zamieszkuje ponad 117 tysięcy

mieszkańców. Zielona Góra razem z Sulechowem i Nową Solą tworzy tzw.

Lubuskie Trójmiasto. Do lat 90. XX wieku odbywały się tu. Międzynarodowy festiwal muzyczny (Festiwal Piosenki Radzieckiej, reaktywowany od 2008 roku jako Festiwal Piosenki Rosyjskiej) oraz Biennale Sztuki Nowej. W pobliżu miasta znajduje się port rzeczny oraz lotniczy. Zielona Góra jest położona w zachodniej Polsce, na zboczu doliny rzeki Odry w miejscu gdzie przecina ona pasmo wzgórz znane jako Wał Zielonogórski. Zielona Góra prawa miejskie otrzymała w 1323 roku. W 1950 roku władze zdecydowały o utworzeniu w Zielonej Górze stolicy nowego województwa. Od tego momentu zaczyna się okres szybkiej kariery miasta, które wyrasta na ważny ośrodek kulturalny, turystyczny, uniwersytecki i przemysłowy.



- 8 -

Patronem Zielonej Góry jest św. Urban I, papież i męczennik, który w tradycji chrześcijańskiej uznawany jest za patrona winiarzy, ogrodników, winnej latorośli oraz dobrych urodzajów. Zielona Góra jest miastem zabytkowym, z racji niewielkich zniszczeń wojennych pozostała tutaj cała przedwojenna zabudowa miejska. Szczególne walory estetyczne posiada Stare Miasto oraz przedwojenne wille wzdłuż alei Niepodległości, reprezentacyjnego pasażu miasta. Centrum miasta jest obecnie rewitalizowane. Kultura w Zielonej Górze to przede wszystkim Winobranie na początku Września – duża impreza plenerowa, podczas której centrum miasta wypełnia się mieszkańcami i turystami. Nie bez znaczenia dla rozwoju miasta jest bliskie położenie granicy z Niemcami (60 km). Zielonogórska gospodarka to przede wszystkim produkcja wagonów kolejowych (Tabor Szynowy Opole SA – Zakład w Zielonej Górze) oraz przemysł informatyczny (producent dekodery do telewizji satelitarnej ADB Global oraz producent systemów GPS Hertz Systems). Istotną gałęzią przemysłu była produkcja alkoholi- dziś produkuje m.in. wódkę. W pobliżu miasta, w Cigacicach, znajduje się śródlądowy port wodny oraz dwie firmy produkujące wyroby z wełny mineralnej. W Zielonej Górze znajdują się 4 centra handlowe. Kształt działki jest zbliżony do prostokąta, teren płaski, posiada pełne uzbrojenie techniczne.

Strona 43



Wykaz obiektów na działce nr 120/54 o powierzchni 11,486 m².

L.p.	Nr obiektu	Nazwa Obiektu	Pzab.(m2)	Puż.(m2)	Krótki opis konstrukcyjny	Stan techn-funk.
1.	16	Budynek Magazynowy	30	22	Konstr. Trójcyjna	dobry
2.	17	Hala Produkcyjna z cz. Mag.-soc.	5,363,20	6,723,00	Konstr.tradycyjno-przemysł.	dobry
3.	18	Budynek Magazynowy	659	1,529,70	Konstr.tradycyjno-przemysł.	dobry
4.	19	Budynek Biurowy	418,5	817,9	Konstr.tradycyjno-przemysł.	dobry
		Razem	6,470,70	9,092,6		

Szczegółowy opis obiektów wraz z rękami budowy w dołączonych opisach technicznych.

Na przedmiotowej nieruchomości występuje powierzchnia utwardzona wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną na powierzchni P= 11,486 m² - (6,470,70 m²x1,02) ≈ 4,800 m².



6. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Analizę rynku objęto rynek nieruchomości zabudowanych obiektami o podobnym charakterze i funkcji stanowiących zorganizowane Obiekty Produkcyjne z zapleczem socjalnym, w pełni wyposażonych w media, monitoring oraz sieci i linie technologiczne, z kompletnym wyposażeniem oraz osprzętem-urządzeniami, niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania.

Za dobrą lokalizację uważa się położenie przy głównych trasach wylotowych z dużych miast, w obrębie miasta, a także w pobliżu ważnych węzłów komunikacyjnych. W przypadku nieruchomości zlokalizowanych poza miastem atutem dla potencjalnych inwestorów mogą być niższe stawki podatków od nieruchomości.

Na poziom czynszów wpływ ma stan techniczny obiektów, wysokość pomieszczeń, Wyposażenie w instalacje, możliwość dojazdu, parkowania i składowania.

Przy uwzględnieniu powyższych atrybutów wpływających na stawkę czynszu, Przyjęto dla potrzeb oszacowania następujący poziom stawek czynszu w skali miesiąca:

- dla powierzchni produkcyjnych z funkcją biurowo- socjalną kształtuje się od 15,-zł do 20,-zł za 1m² ; przyjęto cenę średnią na poziomie 17,50 zł/m²
- dla powierzchni biurowych o podstawowym standardzie kształtuje się od 15,- do 20,-zł za 1m², przyjęto cenę średnią na poziomie 17,50 zł/m²
- dla powierzchni magazynowych kształtuje się na poziomie od 10,- do 14,-zł za 1m², przyjęto cenę średnią na poziomie 12,00 zł/m²
- za prawo korzystania z utwardzenia terenu kształtuje się na poziomie od 4,-zł do 6,-zł/m², przyjęto cenę średnią 5,0 zł/m²



7. Sposób wyceny.

7.1. Założenia i definicje.

Zgodnie z wymogami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) oraz ustawy o Gospodarce Nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej Wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art.151 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1/ Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

a/ strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy

b/ upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy



- 12 -

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1):

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, Możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń :

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej
Oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do
Wynegocjowania warunków umowy

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość rynkową prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3 – KSWS 3 – Wycena Dla Zabezpieczenia Wierzytelności .
Zgodnie z punktem nr 5.5.2. Standardu :

Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:

- **według stanu i cen na dzień wyceny i** / lub odpowiednio

- według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny (przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie).

Do określenia wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej z uwzględnieniem możliwego do uzyskania dochodu z najmu przedmiotowej nieruchomości .



7.2. Opis metody wybranej do wyceny.

Podjęcie dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako Iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnik Kapitalizacji $V = D \times Wk$

V – oznacza wartość nieruchomości

D – dochód roczny z nieruchomości

Wk – współczynnik kapitalizacji

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić Zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskanych z tej nieruchomości. Przy czym należy zaznaczyć, iż współczynnik kapitalizacji jest Odwrotnością stopy kapitalizacji tzn:

$$Wk = 1/R$$

R – stopa kapitalizacji

Stopa kapitalizacji odzwierciedla roczny przyrost kapitału zainwestowanego na Analizowanym rynku lokalnym.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla której Uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości Na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały.

Dochód roczny z nieruchomości uzyskano poprzez wyznaczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB), który pomniejszono o straty dochodu wynikające z Zaległości czynszowych oraz występowania tzw. Zjawiska pustostanów, uzyskując Efektywny dochód brutto (EDB). Efektywny dochód brutto pomniejszono o Wydatki operacyjne, uzyskując w ten sposób dochód operacyjny netto (DON).



- 14 -

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej zorganizowanej nieruchomości zabudowanej według stanu i cen na dzień wyceny.

Wśród lokalizacji przedmiotowych nieruchomości w skali makroregionu Zachodniej części Polski występuje równowaga popytu nad podażą tego typu nieruchomości, z uwagi na dużą atrakcyjność przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku wynajmu podobnego rodzaju nieruchomości Realne jest uzyskanie średniego Dochodu Brutto w skali jednego miesiąca na poziomie:

1/ za wynajem Budynku Magazynowego	
Dbr1 = 22 m ² x 12,0 zł/m ²	= 264,- zł
2/ za wynajem Budynku Hali Produkcyjnej z cz. Magazynowo-socjalną	
Dbr2 = 6.723,00 m ² x 17,5 zł/m ² =	117.653,-zł
3./ za wynajem Budynku Magazynowego	
Dbr3 = 1.529,70 x 12,00 zł/m ² =	18.356,-zł
4./Za wynajem Budynku Biurowego	
Dbr4 = 817,90 m ² x 17,5 zł/m ² =	14.313,-zł
2/ za prawo korzystania z Utwardzenia Terenu	
Dbr5 = 4.800 m ² x 5,0 zł =	24.000,- zł

Razem w skali miesiąca 174.586,- zł

W skali roku możliwy do uzyskania Dochód Brutto będzie wynosił

Dbr = 12 x 174.586,- = 2.095.032,- zł



Strona 49

- 15 -

Straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku :

a/ zaległościami czynszowymi - 1,0 % ,

b/ z tytułu nie wynajęcia części powierzchni generującej dochód - 1,0 % ,

c/ z tytułu przerw w dzierżawie - 1,0 %

Łącznie korekta strat w dochodzie wyniesie $(1 - 0,01) \times (1 - 0,01) \times (1 - 0,01) = 0,97$

Efekt. dochód brutto w skali roku będzie wynosił

$$EDB = 2.095.032,-\text{zł} \times 0,97 = 2.032.181,-\text{zł}$$

Określenie wydatków operacyjnych w skali roku

1. Podatek od nieruchomości

$$11.486 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ zł/m}^2 + 9.092,6 \text{ m}^2 \times 18,60 \text{ zł/m}^2 + 4.800,0 \text{ m}^2 \times 60,-\text{zł} \times 2\% = \\ = 8.040,-\text{zł} + 169.122,-\text{zł} + 5.760,-\text{zł} = 182.922,-\text{zł}$$

2. Ubezpieczenie obiektów od ognia i żywiołów

$$(22 \text{ m}^2 + 1.550 \text{ m}^2 + 6.723,0 \text{ m}^2 \times 1.850,-\text{zł/m}^2 + \\ + 1.529,70 \text{ m}^2 \times 1.550,-\text{zł/m}^2 + 817,90 \text{ m}^2 \times 2.150,-\text{zł/m}^2 + \\ + 4.800,0 \text{ m}^2 \times 60,-\text{zł/m}^2) \times 0,5 \text{ promila} = \\ = 16.889.170,-\text{zł} \times 0,5 \text{ promila} = 8.445,-\text{zł}$$

3. Remonty bieżące

$$16.889.170,-\text{zł} \times 0,5 \% = 84.446,-\text{zł}$$

$$4. \text{Monitoring obiektu } 12 \times 300,-\text{zł} = 3.600,-\text{zł}$$

$$5. \text{Koszty zarządzania } 12 \times 300,-\text{zł} = 3.600,-\text{zł}$$

$$\text{Razem wydatki operacyjne wynoszą } 283.013,-\text{zł}$$

Określenie dochodu operacyjnego netto

$$DON = 2.032.181,- - 283.013,-\text{zł} = 1.749.168,-\text{zł}$$



- 16 -

Określenie stopy kapitalizacji

Z uwagi na brak możliwości ustalenia stopy kapitalizacji R z analizy rynku, Określam ją na podstawie oceny istniejącego rynku kapitałowego, uwzględniając Stopę realną – wielkość bazową – R_b ; ryzyko finansowe – R_r ; ryzyko operacyjne – R_k

Rozumią ją w sposób opisany wyżej stopę kapitalizacji wyraża wzór

$$R = R_b + R_r + R_k$$

Gdzie:

- wielkość bazowa R_b obejmuje koszt inwestowania, wyrażając cenę kapitału zaangażowanego w inwestycję, określaną na podstawie oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa oraz dotychczasowej inflacji, jest rozumiana jako

$$R_b = \{(1+R_n)/(1+R_i)\} - 1$$

Gdzie : R_n – stopa nominalna długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych
 R_i – stopa inflacji

$$R_b = \{(1 + 0,038)/(1 + 0,021)\} - 1 = 0,0166503 \text{ czyli } 1,66503 \%$$

- wielkość R_r ryzyka finansowego uzależniona jest od; (razem od 0% do 4%)
- ryzyka płynności - od 0,5% do 1% - przyjmuję 1,0 %
- ryzyko zarządzania - od 0 do 1 % - przyjmuję 1,0 %
- ryzyko atrakcyjności lokat od 1% do 2% przyjmuję 2,0 %

$$R_r = 1,0 \% + 1,0 \% + 2,0 \% = 4,0 \%$$

Ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości R_k przyjmuje się :

- dla dobrych nieruchomości - 2 – 3%
- dla dość dobrych nieruchomości od 3% do 5%
- dla nieruchomości drugorzędnych 6 – 8%
- dla nieruchomości trzeciorzędnych 8 – 10 %

Nieruchomość dość dobra , przyjmuję $R_k = 4,0 \%$

$$R = 1,66503 \% + 4\% + 4 \% = 9,66503 \%$$

Określenie wartości rynkowej

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej

nieruchomości zabudowanej według stanu i cen na dzień wyceny

wynosi :

$$V1 = 1.749.168,- \text{ zł} : 0,0966503 = 18.097.905,- \text{ zł} \text{ przyjmuję } \underline{18.098.000,- \text{ zł}}$$

Słownie – osiemnaście milionów dziewięćdziesiąt osiem tysięcy zł.



9. Wnioski końcowe.

Ustalona szacunkowa wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości **według stanu i cen na dzień wyceny** ustalona na poziomie 18.098.000,- zł stanowi jej realną wartość i może stanowić wartość dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Posiłkowo ustalona cena wyróżnikowa Cw 1 m2 powierzchni użytkowej wyróżnikowej dla całej nieruchomości wynosząca 18.098.000,-zł : 9.092,60 m2 =1.990,40 zł/m2 jest ceną realną dlatego typu nieruchomości.

10. Warunki i zastrzeżenia.

- 10.1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych”.
- 10.2. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.,
- 10.3. Autor operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem i zamawiającym; otrzymane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- 10.4. Wartość oszacowanej nieruchomości nie uwzględnia zapisów w dziale III księgi, gdyż nie ma to wpływu na zmniejszenie ustalonej wartości. Dodatkowo ustalonej wartości nie umniejszam o kwoty hipotek ujawnionych w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej. .
- 10.5. Operat zachowuje ważność do momentu istotnych zmian na rynku nieruchomości i w jego otoczeniu.
- 10.6. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celów, jakich został opracowany, nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- 10.7. Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej w myśl prawa budowlanego.
- 10.8. Autor nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań technicznych.
- 10.9. Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji i kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- 10.10. Został sporządzony wyciąg z operatu szacunkowego.

11. Załączniki.

- A/Mapa lokalizacji nieruchomości.
- B/Odpis z księgi wieczystej.
- C/Wypis z rejestru gruntów.
- D/Dane z przeznaczenia nieruchomości.
- E/Mapa ewidencyjna.
- F/Dane z opisów technicznych obiektów.
- G/Dokumentacja fotograficzna.
- H/Aneks – Ocena ryzyka



XV. Definicje i objaśnienia skrótów

Nazwa, skrót	Definicja
ASO	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z Regulaminem ASO.
Catalyst	System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez GPW.
Nota, Nota Informacyjna	Niniejsza Nota Informacyjna (Nota Informacyjna dla obligacji serii B Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne S.A.) sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B Emitenta do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez GPW.
Emitent, Spółka, PTI, PTI SA	Powszechne Towarzystwo Inwestycyjne Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu
S.A	Spółka Akcyjna
Gielda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
NWZA	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
Obligacje	4000 obligacji na okaziciela serii B Emitenta o wartości nominalnej 1000,00 zł każda, dwuletnich, odsetkowych.
Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
Żł, PLN	złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183 poz. 1538 z późn. zm.)
VAT	Podatek od towarów i usług
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zmianami)
EUR, euro	euro, prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji serii B	Warunki Emisji Dwuletnich Odsetkowych Obligacji na Okaziciela Serii B Emitenta