

PYTANIA I ODPOWIEDZI NR 1

W związku z ogłoszonym przez spółkę przetargiem w celu przeprowadzenia kompleksowej oceny analizy ekonomiczno-finansowej spółki i planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego niezbędnych do złożenia Państwu oferty kredytu istnieje potrzeba uzupełnienia dokumentacji o:

1) dokumenty ogólne:

- dokumenty własności, zawarte umowy najmu bądź dzierżawy dotyczące miejsca prowadzenia działalności gospodarczej – **KW OL1M/00026436/4 i KW OL1M/00028383/**

2) dokumenty specyficzne:

- bilans za miesiąc sierpień 2015r – **bilanse sporządzane są jedynie za pełne lata**

- dane uzupełniające do sprawozdań finansowych za lata 2012-2014 oraz miesiąc sierpień 2015 roku według załączonego poniżej wzoru – **w załączeniu, wg wzoru stosowanego w naszym zakładzie**

- opinia i raport z badań sprawozdań finansowych za 2014 rok o ile w/w dokumenty były sporządzone – **nie sporządzano**

- uchwały ZZW dotyczące podziału zysku oraz zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2014 rok – **w załączeniu**

3) dokumenty dotyczące przedmiotu kredytowania:

- dokument stwierdzający tytuł do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja – **nieruchomość, na której prowadzona będzie inwestycja zostanie wniesiona aportem do spółki przed dniem podpisania umowy kredytu, w chwili obecnej załącza się uzgodnienie**

- mapa podziału geodezyjnego nieruchomości – **informacja zawarta w operacie szacunkowym (w załączeniu)**

- wypis z ewidencji gruntów i budynków – **informacja zawarta w operacie szacunkowym (w załączeniu)**

- decyzja o pozwoleniu na budowę – **w trakcie oczekiwania, decyzja będzie wydana do dnia zawarcia umowy**

- projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę – **j.w., projekt w załączeniu**

- kosztorys inwestycji wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym jej realizacji – **z uwagi na jednoczesne prowadzenie przetargu na roboty budowlane nie udostępniamy kosztorysu inwestorskiego**

- umowa z generalnym wykonawcą – **trwa postępowanie przetargowe na budowę**

- w przypadku zlecenia prac odrębnym podmiotom – umowy z podwykonawcami – **nie dotyczy**

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – potwierdzająca, że teren, na którym ma być realizowana inwestycja mieszkaniowa, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – **projekt budowlany sporządzono na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 59/2015 z dnia 11.09.2015r**

- prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia inwestycyjnego wraz z załącznikami (np. wzór umowy deweloperskiej) – **działania informacyjne prowadzono na podstawie ankiet, w załączeniu wzór ankiety, umowy przedwstępnej i umowy najmu**

- przepływy pieniężne związane z przedsięwzięciem inwestycyjnym (poniżej) – **nie sporządzano, inwestycja ma charakter samofinansujący, kredyt spłacany jest z wpłat najemców**

- biznes plan przedsięwzięcia inwestycyjnego zawierający poniższe informacje – **nie sporządzano**

1. *Opis przedsięwzięcia*

1) *przedmiot przedsięwzięcia i jego podstawowe parametry (np. oznaczenie nabywanych nieruchomości – położenie, nr księgi wieczystej, powierzchnia, przeznaczenie; parametry nabywanych budynków – powierzchnia użytkowa, rok budowy, przeznaczenia, stan techniczny, parametry nabywanych środków trwałych – rodzaj, marka, rok produkcji, parametry techniczne),*

2) *uzasadnienie realizacji,*

3) *przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia.*

2. *Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia*
 - 1) *lokalizacja przedsięwzięcia,*
 - 2) *opis techniczny przedsięwzięcia*
 - a) *technologia,*
 - b) *plan ilościowy produkcji – normalny poziom zdolności produkcyjnych wraz terminem jego osiągnięcia, sezonowość produkcji i sprzedaży,*
 - c) *źródła zaopatrzenia (dostawcy),*
 - 3) *budżet przedsięwzięcia, w tym:*
 - a) *nakłady inwestycyjne na aktywa trwałe (wykaz rzeczowy i wartość netto oraz brutto zakupów inwestycyjnych wraz z informacją o dostawcach i wykonawcach, sposób ustalenia wartości nakładów, np. na podstawie kosztorysu, wyceny rzeczoznawcy) oraz zapotrzebowanie na kapitał obrotowy,*
 - b) *źródła finansowania całości nakładów związanych z przedsięwzięciem (w tym również podatku od towarów i usług, odsetek w okresie przed oddaniem przedsięwzięcia do użytkowania lub osiągnięciem przez przedsiębiorcę normalnych zdolności produkcyjnych). Sposób finansowania wkładu własnego wraz z informacją o już zgromadzonych środkach pieniężnych i wydatkach poniesionych przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu oraz o planowanych do poniesienia przed uruchomieniem kredytu,*
 - 4) *harmonogram realizacji przedsięwzięcia*
 - a) *informacja o działaniach związanych z przygotowaniem przedsięwzięcia do realizacji (dokumentacja, pozwolenia administracyjnoprawne),*
 - b) *etapy realizacji przedsięwzięcia - terminy, zakres przedmiotowy,*
 - c) *termin oddania inwestycji do eksploatacji.*
3. *Plan marketingowy (opis produktu, charakterystyka rynku, docelowego segmentu klientów, konkurencji i pozycji klienta wobec konkurentów, kanał dystrybucji, plan ilościowy i wartościowy sprzedaży).*
4. *Plan finansowy przedsięwzięcia*
 - 1) *podstawowe założenia planu finansowego przedsięwzięcia, w tym informacja, czy plan ten został opracowany w cenach stałych (tj. bez uwzględnienia inflacji), czy w cenach bieżących (tj. z uwzględnieniem inflacji),*
 - 2) *prognoza rachunku zysków i strat oraz bilansu sporządzona na podstawie założeń, o których mowa w pkt 1,*
 - 3) *próg rentowności,*
 - 4) *analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę przychodów ze sprzedaży (cen sprzedaży) i kosztów.*
5. *Zagrożenia związane z realizacją przedsięwzięcia (słabe i mocne strony przedsięwzięcia).*

- prognozy za cały okres kredytowania 2015-2035 (bilans, rachunek zysków i strat, dane uzupełniające – zgodne z wzorem poniżej) oraz dokumenty uzasadniające przyjęte założenia do prognoz na okres kredytowania – **nie sporządzano, inwestycja ma charakter samofinansujący, kredyt spłacany jest z wpłat najemców**

- aktualny operat szacunkowy oceny wartości nieruchomości proponowanej, jako zabezpieczenie, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (wartość bieżąca i przyszła) – **w załączeniu**