

# **DOKUMENT PODSUMOWUJĄCY**

## **Narodowy Fundusz Inwestycyjny Piast S.A.**

### **ZASTRZEŻENIE**

Dokument Podsumowujący jest traktowany jako wprowadzenie do Prospektu.

Decyzja inwestycyjna powinna być każdorazowo podejmowana w oparciu o treść całego Prospektu

Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się treści Prospektu ponosi koszt ewentualnego tłumaczenia tego Prospektu przed rozpoczęciem postępowania przed sądem.

Osoby sporządzające Dokument Podsumowujący ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy Dokument Podsumowujący wprowadza w błąd, jest niedokładny lub sprzeczny z innymi częściami Prospektu.

Dokument Podsumowujący został zatwierdzony przez KPWiG w dniu 26 lipca 2006 r.

## **1 Zarząd, kierownictwo wyższego szczebla oraz doradcy i biegli rewidenci Emitenta**

### **1.1 Zarząd Emitenta oraz kierownictwo wyższego szczebla**

- Dawid Sukacz – Prezes Zarządu,
- Radosław Świątkowski – Członek Zarządu.

### **1.2 Rada Nadzorcza Emitenta**

- Piotr Karmelita (Przewodniczący Rady),
- Maciej Dziewolski,
- Włodzimierz Głowacki,
- Ewaryst Zagajewski,
- Grzegorz Maj.

### **1.3 Doradcy i biegli rewidenci**

- Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu – doradca finansowy Emitenta w związku z ofertą Akcji Serii B. W imieniu BZ WBK działa Pan Marcin Pędziński – Dyrektor Departamentu Rynków Kapitałowych.
- Celichowski, Szyndler, Więckowska i Partnerzy, Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Sp. Partnerska z siedzibą w Poznaniu – doradca prawny Emitenta w związku z ofertą Akcji Serii B. W imieniu Kancelarii działa Pani Mariola Więckowska – Radca Prawny, Partner oraz Tomasz Buczak – Radca Prawny, Partner.
- Dom Maklerski BZ WBK S.A. z siedzibą w Poznaniu – firma inwestycyjna, oferująca Akcje Serii B. W imieniu DM BZ WBK działa Pan Mariusz Sadłocha, Prezes Zarządu.
- Moore Stephens Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą we Warszawie – biegły rewident dokonujący badania sprawozdań finansowych Emitenta za lata 2004 – 2005, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 1898, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2004 dokonał biegły rewident Pan Joe Smoczyński nr ewidencyjny 90001 a badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2005 dokonał biegły rewident Pan Kazimierz Lewański nr ewidencyjny 9434.

## **2 Informacje dotyczące Emitenta**

### **2.1 Historia i rozwój Emitenta**

Emitent został utworzony pod nazwą Dwunasty Narodowy Fundusz Inwestycyjny, w formie jednoosobowej spółki akcyjnej Skarbu Państwa, Aktem Zawiązania (Statutem) z dnia 15 grudnia 1994 roku (akt notarialny Nr Rep. A nr 3890/94). W imieniu założyciela - Skarbu Państwa RP działał ówczesny Minister Przekształceń Własnościowych RP. Obecnie Spółka działa pod nazwą Narodowy Fundusz Inwestycyjny „Piast”.

Od dnia 12 czerwca 1997 r. Emitent jest notowany na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W sierpniu 2003 r. Emitent, w ramach ogłoszonego publicznie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, nabył, w celu ich umorzenia, 7.614.509 akcji własnych, stanowiących 24,99% kapitału zakładowego za cenę brutto 6,60 zł za każdą akcję. W styczniu 2004 roku NWZA Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie umorzenia akcji nabytych w wezwaniu, a w czerwcu 2004 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego Emitenta z kwoty 3.045.804,10 zł do kwoty 2.284.353,20 zł.

W czerwcu 2005 r. inwestycję w akcje Spółki zainicjował BB Investment. Na dzień zatwierdzenia Prospektu BB Investment posiada 7.699.934 akcji Emitenta, co stanowi 33,71% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestycja BB Investment ma charakter długoterminowy i zaangażowanie w akcje Emitenta może ulec zwiększeniu, co ma na celu zapewnienie stabilnego akcjonariatu niezbędnego do realizacji nowej strategii Spółki, przyjętej w grudniu 2005 roku.

Nowa koncepcja rozwoju biznesu Emitenta wskazuje rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą koncepcją, podstawowym zakresem działalności inwestycyjnej Emitenta będzie finansowanie i zarządzanie projektami realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji. Do podstawowych przesłanek wyboru nowej strategii inwestycyjnej należy zaliczyć znaczący wzrost atrakcyjności rynku nieruchomości po integracji z UE, sytuacja na rynku nieruchomości związana z cyklem koniunkturalnym, oraz rozpoczynający się boom na rynku mieszkaniowym (postrzegany jako najatrakcyjniejszy segment rynku).

W dniu 20 kwietnia 2006 r. NWZA Spółki zmienił przedmiot działalności Emitenta. Dotychczasowy przedmiot działalności był typowy dla działalności funduszy inwestycyjnych i obejmował m.in. nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa, zbywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce oraz poza Polską, udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce, zaciąganie kredytów i pożyczek dla celów Emitenta, pośrednictwo finansowe, obrót wierzytelnościami. Obecnie przedmiotem działalności Emitenta są także działania o odmiennym charakterze, a związane z planami inwestycyjnymi w dziedzinie nieruchomości. Dotychczasowy przedmiot działalności został rozszerzony o:

- przygotowanie terenu pod budowę (PKD 45.1),
- wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna (PKD 45.2),
- wykonywanie instalacji budowlanych (PKD 45.3),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.4),
- obsługę nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.1),
- wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.2),
- obsługę nieruchomości świadczoną na zlecenie (PKD 70.3).

Powyższa zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 maja 2006 roku.

Należy jednak zaznaczyć, że Emitent pozostaje podmiotem, który przede wszystkim prowadzi działalność inwestycyjną. Zgodnie z nową strategią inwestycyjną, rynek nieruchomości, a w szczególności projekty deweloperskie, jest wyróżnionym obszarem dokonywania inwestycji, obszarem na którym działalność Emitenta będzie skoncentrowana. Dotychczasowy przedmiot działalności Emitenta został rozszerzony w zakresie wymienionym powyżej, wyłącznie w celu umożliwienia Emitentowi bezpośrednie wykonywanie określonych działań w sytuacjach wyjątkowych oraz w określonym, jak najkrótszym okresie. Strategia inwestycyjna Emitenta będzie jednak realizowana przede wszystkim poprzez działania zawierające się w zakresie działalności przed jego rozszerzeniem, a zatem w szczególności poprzez obejmowanie i nabywanie akcji i udziałów podmiotów, a także udzielanie im pożyczek.

## **2.2 Zarys ogólny działalności Emitenta**

Do czasu przyjęcia w grudniu 2005 r. nowej strategii rozwoju, działalność Emitenta polegała na zarządzaniu aktywami, do których należą pakiet udziałów większościowych, pakiet udziałów mniejszościowych, pakiet nowych inwestycji oraz środki finansowe. Działania w stosunku do posiadanych udziałów i akcji obejmowały wspomaganie zarządzania spółek, w których Emitent był właścicielem pakietu wiodącego, pomoc w opracowywaniu planów strategicznych, pomoc w nawiązywaniu kontaktów i pozyskiwaniu partnerów handlowych i finansowych.

Zgodnie z nową strategią, przyjętą i ogłoszoną w grudniu 2005 r., Emitent stał się podmiotem zarządzającym funduszem deweloperskim, gdzie fundusz deweloperski rozumiany jest jako środki zaangażowane w obejmowanie i/lub nabywanie akcji lub udziałów, a także udzielanie pożyczek podmiotom, w ramach których realizowane są przedsięwzięcia na rynku nieruchomości, począwszy od etapu pozyskania działki/nieruchomości, a skończywszy na sprzedaży nowo wybudowanego budynku lub wytworzonej powierzchni użytkowej.

### 2.3 Wybrane dane finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe Emitenta za lata 2003 - 2005 oraz za 1 kwartał 2005 i 2006 roku.

Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1 kwartał 2006	1 kwartał 2005	2005	2004	2003
I. Przychody z inwestycji	1 126	884	2 354	1 181	3 363
II. Wynik z inwestycji netto	662	-198	-1 894	-3 950	-8 248
III. Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2 516	324	1 108	-1 665	11 540
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 178	126	-786	-5 615	3 292
V. Zysk (strata) brutto	3 178	126	-786	-5 615	3 292
VI. Zysk (strata) netto	3 178	126	-786	-5 627	3 568
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	-0,20	-0,03	-0,25	0,13
Wyplacona dywidenda na 1 akcję	0	0	0	0	0

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta. Dla I kwartału 2005 r. i 2006 r. zysk na jedną akcję zanulizowany.

Wybrane dane finansowe Emitenta za lata 2003 - 2005 oraz za 1 kwartały 2005 i 2006 roku.

Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (tys. zł)				
	1 kwartał 2006	1 kwartał 2005	2005	2004	2003
X. Aktywa razem	33 021	30 592	34 970	30 495	38 691
XI. Zobowiązania i Rezerwy, razem	1 454	2 183	7 476	2 215	4 784
XII. Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38	792	5 606	789	844
XIV. Kapitał własny (aktywa netto)	31 567	28 409	27 494	28 280	33 907
XV. Kapitał zakładowy	2 284	2 284	2 284	2 284	3 046
Liczba akcji (w szt.)	22 843 532	22 843 532	22 843 532	22 843 532	30 458 041
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł)	1,38	1,24	1,20	1,24	1,48
Rozwodniona wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł)	1,38	1,24	1,20	1,24	1,48

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

### 2.4 Kapitalizacja i zadłużenie

Kapitały własny na dzień 31 marca 2006 r. - 31.567 tys. zł.

Zadłużenie krótkoterminowe na dzień 31 marca 2006 r. – 1.405 tys. zł

Zadłużenie długoterminowe na dzień 31 marca 2006 r. – 38 tys. zł

### 2.5 Pracownicy Emitenta

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent zatrudniał 6 pracowników.

### 2.6 Znaczący akcjonariusze

Według informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszem NFI Piast posiadającym więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na WZA jest spółka BB Investment, której przysługuje 7.699.934 akcji, co daje prawo do 33,71% głosów na WZA.

### 2.7 Transakcje z powiązаныmi stronami

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi Emitent dokonywał transakcji z następującymi stronami powiązаныmi:

- Farmtech Sp. z o. o. oraz z współnikami Farmtech Sp. z o. o.,
- BB Investment Sp. z o.o.

### **3 Informacje dotyczące oferty Akcji Oferowanych i dopuszczania papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym**

Zgodnie z uchwałą nr 3/2006 Nadzwyczajnego WZA Spółki z dnia 2 czerwca 2006 r. oferta obejmuje 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł emitowanych przez Spółkę i jest kierowana do dotychczasowych akcjonariuszy na zasadzie prawa poboru.

Na każdą Akcję posiadaną na koniec dnia ustalenia prawa poboru tj. 26 czerwca 2006 r. przysługuje jedno Prawo Poboru. Jedno (1) jednostkowe Prawo Poboru uprawnia do objęcia czterech (4) Akcji Serii B.

Zgodnie z uchwałą nr 3/2006 Nadzwyczajnego WZA z dnia 2 czerwca 2006 r. cena emisyjna Akcji Serii B wynosi 0,20 zł (dwadzieścia groszy).

Ponieważ dniem ustalenia prawa poboru jest dzień 26 czerwca 2006 r., zgodnie z systemem rozliczeń KDPW ostatnim dniem, w którym na sesji Giełdy będzie można nabyć Akcje Spółki z przysługującym im Prawem Poboru jest dzień 21 czerwca 2006 r. Oznacza to, że osoby które nabędą akcje Spółki na sesji Giełdy po tym dniu, nie będą uprawnione do wykonywania Prawa Poboru z tych akcji. Natomiast pierwszym dniem, w którym można zbyć Akcje na Giełdzie, tak by zachować przysługujące Prawo Poboru jest 22 czerwca 2006 r.

Uprawnionymi do subskrybowania Akcji Serii B w ramach realizacji Prawa Poboru tj. do złożenia Zapisu Podstawowego, są wszyscy posiadający Prawo Poboru w chwili składania zapisu, tj.:

- osoby, będące właścicielami Akcji Spółki z upływem dnia ustalenia prawa poboru, które nie dokonały zbycia Prawa Poboru do momentu złożenia zapisu na Akcje Serii B,
- osoby, które nabyły Prawo Poboru i nie dokonały jego zbycia do momentu złożenia zapisu na Akcje Serii B.

W ramach Zapisu Podstawowego jedno (1) jednostkowe Prawo Poboru uprawnia do objęcia czterech (4) Akcji Serii B.

Osoby będące akcjonariuszami Spółki na koniec dnia ustalenia prawa poboru są uprawnione, w terminie jego wykonania, do złożenia Zapisu Dodatkowego. Liczba Akcji Serii B w Zapisie Dodatkowym nie może być większa niż liczba oferowanych Akcji Serii B.

Zbycie akcji Spółki lub zbycie Praw Poboru po dniu ustalenia prawa poboru nie powoduje utraty możliwości złożenia Zapisu Dodatkowego na Akcje Serii B.

Możliwe jest składanie przez jednego inwestora kilku zapisów.

Zapis Podstawowy może zostać złożony minimum na 1 Akcję Serii B, natomiast maksymalna liczba akcji w zapisie wynika z liczby posiadanych przez inwestora praw poboru w momencie składania zapisu, tj. 1 prawo poboru umożliwi złożenie zapisu na 4 Akcje Serii B.

Zapis Dodatkowy może zostać złożony na minimum 1 Akcję Serii B i nie może być większy niż liczba oferowanych Akcji Serii B. Zapis Dodatkowy na większą liczbą Akcji Serii B będzie traktowany jak zapis na maksymalną dopuszczalną liczbę akcji.

Jeżeli nie wszystkie Akcje Serii B zostaną objęte Zapisami Podstawowymi oraz Zapisami Dodatkowymi, Zarząd Spółki może zwrócić się do wytypowanych przez siebie inwestorów z propozycją złożenia zapisu na nie objęte Akcje Serii B. Zaproszenie do złożenia zapisu Zarząd Spółki może skierować w dowolnej formie, w tym w formie ustnej. W takim przypadku pozostałe do objęcia Akcje Serii B zostaną przydzielone przez Zarząd Spółki według uznania, jednakże po cenie nie niższej od ich ceny emisyjnej.

Ewentualne zapisy inwestorów, składane na zaproszenie Spółki nie powinny przekraczać liczby Akcji Serii B, która nie została objęta Zapisami Podstawowymi i Zapisami Dodatkowymi.

Osoby uprawnione do wykonywania Prawa Poboru dokonują zapisów w domach maklerskich prowadzących ich rachunki papierów wartościowych, na których w dniu składania zapisu na Akcje Serii B mają zapisane Prawa Poboru.

Osoby uprawnione do złożenia Zapisu Dodatkowego dokonują zapisów w domach maklerskich prowadzących ich rachunki, na których w dniu ustalenia prawa poboru miały zapisane Akcje Spółki.

W przypadku inwestorów posiadających Prawa Poboru zapisane na rachunkach papierów wartościowych w bankach depozytariuszach zapisy mogą być składane w domach maklerskich realizujących zlecenia klientów banków depozytariuszy. Inwestorzy zamierzający skorzystać z takiej możliwości powinni potwierdzić możliwość realizacji takiego zapisu w domu maklerskim, z którego usług zamierzają skorzystać oraz w banku depozytariuszu, w którym zapisane są Prawa Poboru.

Inwestorzy wskazani przez Zarząd Spółki do złożenia zapisu na Akcje Serii B nie objęte w ramach Zapisów Podstawowych oraz w ramach Zapisów Dodatkowych, dokonują zapisów na Akcje Serii B w Punkcie Obsługi Klientów Domu Maklerskiego BZ WBK SA: w Warszawie ul. Jana Pawła II 23 lub w Poznaniu, Pl. Wolności 16.

Wpłata na Akcje Serii B musi być dokonana w pełnej wysokości najpóźniej w momencie składania zapisu. Zapis bez dokonania pełnej wpłaty jest nieważny. Przez wpłatę w pełnej wysokości rozumie się równowartość iloczynu ceny emisyjnej i liczby Akcji Serii B, na którą opiewa zapis. Wpłaty mogą być dokonane wyłącznie w walucie polskiej. Wpłata na Akcje Serii B można dokonywać w domu maklerskim przyjmującym zapis, w formie dozwolonej przez dany dom maklerski. Numer rachunku do dokonywania wpłat dostępny będzie w miejscach składania zapisów. Za termin dokonania wpłaty przyjmuje się datę wpływu pełnej kwoty środków na rachunek domu maklerskiego przyjmującego zapis. Niedokonanie wpłaty lub dokonanie niepełnej wpłaty na Akcje Serii B w oznaczonym terminie spowoduje nieważność zapisu.

Wpłaty na Akcje Serii B nie podlegają oprocentowaniu.

#### **Harmonogram oferty Akcji Serii B**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - 26 czerwca 2006 r.            | dzień ustalenia Prawa Poboru  |
| - 31 lipca - 8 sierpnia 2006 r. | planowane notowanie Prawa Poboru na Giełdzie  |
| - 7 sierpnia 2006 r.            | otwarcie subskrypcji  |
| - 7 - 11 sierpnia 2006 r.       | przyjmowanie zapisów w wykonaniu Prawa Poboru oraz Zapisów Dodatkowych  |
| - 22 sierpnia 2006 r.           | ewentualne składanie zapisów na Akcje Serii B, które nie zostały objęte w ramach wykonywania Prawa Poboru oraz w ramach Zapisów Dodatkowych |
| - 22 sierpnia 2006 r.           | zamknięcie subskrypcji  |
| - 23 sierpnia 2006 r.           | planowany przydział Akcji Serii B   |

Zarząd Spółki zastrzega sobie prawo do zmiany powyższych terminów, z zastrzeżeniem, że po rozpoczęciu subskrypcji nie będzie skracany termin przyjmowania zapisów. Ponadto termin przydziału akcji może zostać przesunięty, jeśli zaistnieją przesłanki, o których mowa w art. 51 ust. 5 Ustawy O Ofercie Publicznej. Informacja o zmianie terminów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy O Ofercie Publicznej, nie później niż na jeden dzień przed upływem pierwotnie ustalonego terminu.

Prawa Poboru są dopuszczone do obrotu giełdowego od dnia następującego po dniu ustalenia prawa poboru, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez Komisję. Prawa Poboru będą przedmiotem obrotu na GPW począwszy od sesji giełdowej przypadającej następnego dnia sesyjnego po dniu dostarczenia przez Emitenta do GPW decyzji Komisji zatwierdzającej Prospekt, jednak nie wcześniej niż w dniu udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości, a po raz ostatni na sesji giełdowej odbywającej się trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na Akcje Serii B. Przewiduje się, iż obrót Prawami Poboru będzie miał miejsce w dniach 31 lipca - 8 sierpnia 2006 r.

PDA są dopuszczone do obrotu giełdowego z upływem dnia otrzymania przez GPW od Emitenta zawiadomienia o dokonanych przydziałach, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez Komisję i zarejestrowania PDA w depozycie prowadzonym przez KDPW. Po dokonaniu przydziału Akcji Serii B Zarząd Emitenta wystąpi z wnioskiem do GPW w sprawie wprowadzenia PDA do obrotu na GPW. Przewiduje się, iż obrót PDA rozpocznie się w terminie około tygodnia od dnia przydziału Akcji Serii B.

Po zarejestrowaniu Akcji Serii B przez właściwy sąd, Zarząd Emitenta wystąpi z wnioskiem do GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Serii B do obrotu na GPW w wyniku asymilacji z notowanymi Akcjami Serii A. Akcje Serii A Emitenta, w liczbie 22.843.532 są przedmiotem obrotu na GPW, na rynku

podstawowym i są oznaczone kodem ISIN PLNFI1200018. Przewiduje się, iż obrót Akcjami Serii B na GPW rozpocznie się najpóźniej we wrześniu 2006 roku.

#### 4 Koszty emisji

Na dzień sporządzenia Prospektu szacunkowe koszty emisji wynoszą ok. 201 tys. zł. Na koszty te składają się koszty: sporządzenia Prospektu, doradztwa, przeprowadzenia oferty Akcji Serii B oraz opłata ewidencyjna na rzecz KPWiG.

Inne koszty oferty np. koszt druku Prospektu, koszty ogłoszeń prasowych oraz ew. koszty działań reklamowych i marketingowych związanych z ofertą Akcji Serii B oraz wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po jej zakończeniu i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości w terminie do dwóch tygodni po zakończeniu oferty Akcji Serii B.

#### 5 Rozwodnienie

Poniżej podano wielkość i wartość natychmiastowego rozwodnienia, w przypadku jeśli akcjonariusze nie obejmą Akcji Serii B w ramach wykonania Prawa Poboru.

	Liczba akcji ogółem	% ogólnej liczby akcji po ofercie
Akcje serii A	22.843.532	20,00%
Akcje serii B	91.374.128	80,00%

#### 6 Cele emisji

Wpływy z emisji, w szacowanej kwocie 18.274,80 tys. zł, zostaną w całości przeznaczone na sfinansowanie udziału Emitenta w nowych przedsięwzięciach inwestycyjnych realizowanych na rynku nieruchomości. Zgodnie z założeniami strategii inwestycyjnej, Emitent będzie brał udział w nowych projektach wyłącznie poprzez spółki celowe, przystępując do nich lub udzielając tym podmiotom pożyczek. Spółka celowa/podmiot celowy (ang. SPV – special purpose vehicle) – podmiot powoływany w celu realizacji określonego (konkretnego) przedsięwzięcia przez jego uczestników. W przypadku rynku nieruchomości, spółki celowe służą zwykle do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na określonej działce gruntowej. Czas prowadzenia działalności przez spółkę celową pokrywa się zwykle ściśle z okresem realizacji przedsięwzięcia. Spółka celowa jest stroną wszelkich umów zawieranych w celu realizacji danego przedsięwzięcia: jest m.in. nabywcą i właścicielem nieruchomości (do momentu zamknięcia przedsięwzięcia, a zatem sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej), zleceniodawcą prac projektowych, usług zarządzania projektem budowlanym, robót budowlanych, a także kredytobiorcą. Finansowanie własne, zwykle 15-20% wydatków związanych z projektem, zapewniane jest przez uczestników przedsięwzięcia deweloperskiego, zwykle poprzez objęcie akcji lub udziałów spółki celowej. Pozostałe potrzebowanie finansowe pokrywane jest ze środków uzyskanych z kredytu bankowego, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość (działka gruntowa, na której realizowane jest dane przedsięwzięcie).

W pierwszej kolejności zamiarem Emitenta jest przystąpienie do finansowania dwóch projektów inwestycyjnych, które zostały przedstawione poniżej:

- Projekt 1: Warszawa, Pl. Unii Lubelskiej. Projekt zakłada realizację przedsięwzięcia deweloperskiego na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Spożywców „SUPERSAM”, która jest także właścicielem posadowionych na działce budynków. Przedmiotem inwestycji będzie nowy budynek wielofunkcyjny, zgodnie ze wstępnymi założeniami, handlowo – usługowo – biurowo – konferencyjny. Przedsięwzięcie będzie realizowane w ramach partnerstwa ze Spółdzielnią i zostanie zakończone wynajmem wytworzonej powierzchni użytkowej oraz sprzedażą budynku, w części pozostającej w dyspozycji podmiotu celowego. W chwili obecnej projekt znajduje się na etapie oczekiwania na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Do momentu wydania decyzji o warunkach zabudowy, określenie wielkości nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją Projektu 1 jest niemożliwe lub może być obciążone dużym błędem. W zależności od możliwości w zakresie wytworzenia powierzchni użytkowej, analogiczne przedsięwzięcia deweloperskie wiążą się z nakładami inwestycyjnymi na poziomie kilkuset milionów złotych, z czego (zgodnie ze standardem przedsięwzięć deweloperskich) 15 – 20% stanowi finansowanie własne zapewniane przez inwestorów w ramach spółki celowej. W związku z powyższym, w Projekt 1 możliwe jest zaangażowanie wszystkich środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B. Zawiązanie spółki celowej do realizacji Projektu 1 nie było dotąd konieczne.

- Projekt 2: Kraków, Ul. Księcia Józefa. Przedsięwzięcie deweloperskie zakładające budowę 3-gwiazdkowego kompleksu hotelarskiego, atrakcyjnie zlokalizowanego, w mieście charakteryzującym się najdynamiczniej rosnącym rynkiem turystycznym i wysoce niewystarczającą bazą noclegową, w szczególności w średnim przedziale cenowym. W chwili obecnej projekt znajduje się na etapie oczekiwania na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Do momentu wydania decyzji o warunkach zabudowy, określenie wielkości nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją Projektu 2 jest niemożliwe lub może być obciążone dużym błędem. W zależności od możliwości w zakresie wytworzenia powierzchni użytkowej, analogiczne przedsięwzięcia deweloperskie wiążą się z nakładami inwestycyjnymi na poziomie kilkuset milionów złotych, z czego (zgodnie ze standardem przedsięwzięć deweloperskich) 15 – 20% stanowi finansowanie własne zapewniane przez inwestorów w ramach spółki celowej. Zawiązanie spółki celowej do realizacji Projektu 2 nie było dotąd konieczne.

Kolejność dokonywania inwestycji zależeć będzie od terminów zaistnienia wydarzeń o istotnym znaczeniu dla projektów, tzn. dat zawarcia umów umożliwiających realizację przedsięwzięć oraz dat wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przewiduje się, iż niezbędne umowy (w szczególności umowy z właścicielami nieruchomości oraz umowy spółki celowej) zostaną zawarte nie później niż do 15 września 2006 roku.

W przypadku, gdy jako pierwszy realizowany będzie Projekt 1, środki z emisji prawdopodobnie nie posłużą na realizację Projektu 2.

Zważywszy, że wstępny etap realizacji Projektów 1 i 2 rozpoczął się w okresie poprzedzającym inwestycję BB Investment w akcje Emitenta oraz ogłoszenie nowej strategii inwestycyjnej, a stan zaawansowania tych projektów nie pozwolił na ich przejęcie przez Emitenta wraz z pozostałymi trzema projektami inwestycyjnymi przejętymi na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 2005 r., o której mowa w pkt 19 Dokumentu Rejestracyjnego, Projekty 1 i 2 rozwijane są w chwili obecnej w ramach BB Investment. W związku z powyższym, inwestycja w Projekty 1 i 2 będzie związana z ich przejęciem od BB Investment, co w szczególności oznaczać będzie konieczność dokonania cesji umów oraz ewentualnego przejęcia udziałów w podmiotach celowych. Ostateczna forma i warunki przejęcia Projektów 1 i 2, będą mogły zostać określone dopiero po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz zawarciu umów umożliwiających realizację przedsięwzięcia (w szczególności umowy z właścicielami nieruchomości oraz umowy spółki celowej, osobno dla każdego projektu). Bez względu na ostateczne rozstrzygnięcia, warunki przejęcia projektów od BB Investment zostaną ustalone przez niezależnego doradcę, działającego na zlecenie Emitenta.

Możliwe jest, w przypadku opóźnień w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych dla Projektu 1 albo Projektu 2, iż środki pozyskane z emisji przeznaczone zostaną na inne, mogące się pojawić w przyszłości, projekty realizowane na rynku nieruchomości przez Emitenta. Decyzję z tej sprawie podejmie Zarząd Emitenta, który na bieżąco dokonuje analizy kolejnych propozycji/projektów inwestycyjnych, opartej o założenia strategii inwestycyjnej oraz typowe kryteria opłacalności projektów inwestycyjnych. Informację o zmianie celów emisji Emitent poda do publicznej wiadomości w trybie art. 51 (w okresie ważności Prospektu) lub w trybie art. 56 Ustawy O Ofercie Publicznej.

Źródłem dodatkowych funduszy, niezbędnych do zrealizowania celów emisji w przypadku, gdyby wpływy z emisji Akcji Serii B okazały się niewystarczające, będą środki własne Emitenta wypracowywane w toku normalnej działalności – w szczególności środki pochodzące ze sprzedaży aktywów nie odpowiadających założeniom strategii inwestycyjnej (a zatem nie związanych z działalnością inwestycyjną na rynku nieruchomości) oraz środki zwrócone przez pożyczkobiorców – i/lub finansowanie dłużne (kredyt lub nieudziałowe papiery wartościowe, w szczególności obligacje zwykłe). Emitent nie wyklucza także pozyskania dodatkowych inwestorów do realizacji opisanych powyżej projektów.

W okresie pomiędzy pozyskaniem środków z emisji a realizacją celów emisji, Emitent lokować będzie środki w bezpieczne instrumenty finansowe albo w lokaty bankowe.

## **7 Czynniki ryzyka**

### **7.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność:**

- Ryzyko konkurencji
- Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce



- Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów prawnych
- Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

## **7.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta**

- Ryzyka związane z przedsięwzięciami realizowanym na rynku nieruchomości
  - Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi (ryzyko administracyjne)
  - Ryzyko płynności
  - Ryzyko wyceny
  - Ryzyko niepozyskania najemców
  - Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego
  - Ryzyko spadku rynkowych stawek najmu
  - Ryzyko wad prawnych nieruchomości
  - Ryzyko sprawności i jakości realizacji prac budowlanych
  - Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości
  - Ryzyko wyłączenia nieruchomości na cele publiczne
- Ryzyka związane z inwestycjami w spółki celowe przez Emitenta
  - Ryzyko utraty kontroli nad spółką celową
  - Ryzyko wad prawnych spółki celowej
  - Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości
- Ryzyko związane z partnerem biznesowym
- Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników
- Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami
- Ryzyka związane z finansowaniem dłużnym działalności Emitenta lub spółek celowych
  - Ryzyko stopy procentowej
  - Ryzyko żądania wcześniejszej spłaty przez Bank lub pożyczkodawcę
- Ryzyko kursowe
- Ryzyko związane z umową z TTC

## **7.3 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi lub dopuszczanymi do obrotu papierami wartościowymi**

- Ryzyko nie dojścia emisji Akcji Oferowanych do skutku,
- Ryzyko związane z obrotem na GPW Prawami Poboru,
- Ryzyko związane z notowaniem Prawami Do Akcji
- Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności obrotu papierami wartościowymi
- Ryzyko związane z odmową dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego
- Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu Akcji Serii B do obrotu na GPW
- Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW
- Ryzyka związane z sankcjami administracyjnymi nakładanymi przez Komisję
- Ryzyko związane z możliwością przedłużenia terminu do zapisywania się na Akcje Serii B
- Ryzyko wynikające z art. 16 i 17 Ustawy O Ofercie Publicznej

## **8 Informacje dodatkowe**

### **8.1 Kapitał zakładowy**

Na dzień zatwierdzenia Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.284.353,20 zł (słownie: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) i dzieli się na 22.843.532 akcje zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda. Łącznie wszystkie Akcje Emitenta dają prawo do 22.843.532 (słownie: dwudziestu dwóch milionów ośmiuset czterdziestu trzech tysięcy pięciuset trzydziestu dwóch) głosów na WZA. Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Wartość akcji objętych za aport wynosi 2.945.804,10 zł. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

Statut nie zawiera upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

### **8.2 Dokumenty dostępne do wglądu**

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta można zapoznać się z następującymi dokumentami lub ich kopiami:

- Statutem Emitenta,
- Raportem z wyceny nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie, w stosunku do której Emitent podpisał przedwstępną umowę sprzedaży z siedmioma osobami fizycznymi, opisaną w pkt. 6.1.1.1 Dokumentu Rejestracyjnego,
- Historycznymi danymi finansowymi Emitenta za lata 2003 – 2005 wraz z opiniami i raportami z badania tych sprawozdań.

Ponadto z ww. dokumentami w formie elektronicznej można się zapoznać na stronie internetowej Emitenta [www.nfipiast.pl](http://www.nfipiast.pl).