OGŁOSZENIE WZYWAJĄCE DO ZAPISYWANIA SIĘ NA AKCJE

Spółka pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku (KRS0000819619) działając na podstawie art. 37a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych przedstawia wymagane prawem informacje:

Emitent:	Spółka pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku kod pocztowy 80-864, przy ul. Jana z Kolna 11, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadająca NIP:5833383921, o kapitale zakładowym w wysokości 100,000 zł (opłaconym w wysokości ¼)
Podstawa prawna emisji akcji:	Emisja nowych akcji Spółki prowadzona jest na podstawie art. 431 § 1 i § 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych oraz na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki;
Tryb emisji akcji:	Emisja nowych akcji Spółki prowadzona jest w trybie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
Podstawowe informacje o emisji akcji:	W wyniku emisji nowych akcji Spółki, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony zostanie podwyższony z kwoty 100.000 zł do kwoty od 101.111 zł do kwoty 131 111 zł , tj. o kwotę od 1 111 zł do kwoty 31 111 zł, w zależności od liczby objętych akcji. Przedmiotem emisji jest od 1 111 do 31 111 niezdematerializowanych akcji imiennych, serii B, o numerach od 1 do 31 111, o wartości nominalnej 1 zł każda, o łącznej wartości nominalnej od 1 111 zł do 31 111 zł;
Cena emisyjna akcji:	Cena emisyjna jednej akcji wynosi 135 zł;
Minimalny próg emisji akcji:	Uznaje się, że emisja akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki doszły do skutku, jeżeli zostanie subskrybowane co najmniej 1 111 akcji.
Prawo poboru dotychczasowych akcjonariuszy:	Prawo poboru akcji przysługujące dotychczasowym akcjonariuszom Spółki zostało wyłączone na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki;
Termin do zapisywania się na akcje:	Termin do zapisywania się na akcje Spółki trwa od dnia 22 stycznia 2020 r. do dnia 22 kwietnia 2020 r. Spółka zastrzega sobie prawo do skrócenia okresu subskrypcji akcji, z tym zastrzeżeniem, że nie może on być krótszy niż jeden miesiąc;
Zapisy na akcje:	Podmiotem upoważnionym do przyjmowania zapisów na akcje jest tylko i wyłącznie Spółka. Zapisy odbywają się tylko i wyłącznie w sposób opisany na stronie internetowej znajdującej się pod adresem „www.mojadestylarnia.pl."Aby subskrybować akcje należy złożyć Spółce zapis na akcje, a następnie dokonać wpłaty na akcje, w wysokości odpowiadającej iloczynowi ilości akcji wskazanych w formularzu zapisu oraz ceny emisyjnej jednej akcji. Nieuiszczenie wpłaty w terminie do zapisywania się na akcje powoduje bezskuteczność zapisu na akcje;
Wpłaty na akcje:	Wpłaty na akcje powinny być dokonywane tylko i wyłącznie w terminie wyznaczonym do zapisywania się na akcje, w formie przelewu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki, którego dane znajdują się na stronie internetowej „www.mojadestylarnia.pl". Przez dzień wpłaty na akcje uważa się dzień uznania rachunku bankowego Spółki;
Okres związania zapisem na akcje:	Osoby dokonujące zapisu na akcje są związane złożonym zapisem od chwili jego złożenia Spółce. Zapis ma charakter nieodwoływalny. Subskrybenci przestają być związani złożonym zapisem, jeżeli

Skanowano w CamScanner

	podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie zostanie zgłoszone do sądu rejestrowego w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia powzięcia uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.
Przydział akcji:	Przydział subskrybowanych akcji nastąpi w terminie 2 (dwóch) tygodni od ostatniego dnia terminu do zapisywania się na akcje. Przydział nastąpi w sposób uznaniowy. Dokonując przydziału akcji Spółka może wziąć pod uwagę kolejność dokonywania zapisów na akcje. Ogłoszenie o przydziale akcji nastąpi w terminie 1 (jednego) tygodnia od dnia dokonania przydziału akcji.

Gdańsk, 23 stycznia 2020 r.

Michał Jakub Płucisz

Prezes Zarządu

Skanowano w CamScanner

DOKUMENT OFERTOWY

Spółka pod firmą **Wolf and Oak Distillery S.A.** z siedzibą w Gdańsku KRS (0000819619), działając na podstawie art. 37a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych przedstawia wymagane prawem informacje:

PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	
Emitent:	Spółka pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku kod pocztowy 80-864, przy ul. Jana z Kolna 11, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadająca NIP: 5833383921, o kapitale zakładowym w wysokości 100,000 zł (opłaconym w wysokości ¼)
Data powstania Emitenta	Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 grudnia 2019 r.
Podstawowa działalność Emitenta	Destylowanie, rektyfikowanie i mieszanie alkoholi
Zarząd Emitenta	Michał Jakub Płucisz - Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	Jacek Jerzy Basiukiewicz, Ryszard Jakub Płucisz, Mikołaj Jakub Płucisz
Akcjonariat Emitenta przed Emisją	Michał Jakub Płucisz Jacek Jerzy Basiukiewicz 100% kapitału zakładowego
Akcjonariat Emitenta po Emisji [przy założeniu objęcia 31 111 akcji serii B	Michał Jakub Płucisz Jacek Jerzy Basiukiewicz 76,27% kapitału zakładowego **Akcjonariusze Emisji serii B – 23, 73% kapitału zakładowego Emitenta**
INFORMACJE O WARUNKACH I ZASADACH EMISJI	
Podstawa prawna emisji akcji:	Emisja nowych akcji Spółki prowadzona jest na podstawie art. 431 § 1 i § 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych oraz na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki;
Tryb emisji akcji:	Emisja nowych akcji Spółki prowadzona jest w trybie subskrypcji otwartej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
Podstawowe informacje o emisji akcji:	W wyniku emisji nowych akcji Spółki, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 100.000 zł do kwoty od 101.111 zł do kwoty 131 111 zł , tj. o kwotę od 1 111 zł do kwoty 31 111 zł, w zależności od liczby objętych akcji. Przedmiotem emisji jest od 1 111 do 31 111 niezdematerializowanych akcji imiennych, serii B, o numerach od 1 do 31 111, o wartości nominalnej 1 zł każda, o łącznej wartości nominalnej od 1 111 zł do 31 111 zł;
Cena emisyjna akcji:	Cena emisyjna jednej akcji wynosi 135 zł;
Minimalny próg emisji akcji:	Uznaje się, że emisja akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki doszły do skutku, jeżeli zostanie subskrybowane co najmniej 1 111 akcji;
Prawo poboru	Prawo poboru akcji przysługujące dotychczasowym akcjonariuszom

Skanowano w CamScanner

dotychczasowych akcjonariuszy:	Spółki zostało wyłączone na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki;
Termin do zapisywania się na akcje:	Termin do zapisywania się na akcje Spółki trwa od dnia 22 stycznia 2020 r. do 22 kwietnia 2020 r. Spółka zastrzega sobie prawo do skrócenia okresu subskrypcji akcji, z tym zastrzeżeniem, że nie może on być krótszy niż jeden miesiąc;
Zapisy na akcje:	Podmiotem upoważnionym do przyjmowania zapisów na akcje jest tylko i wyłącznie Spółka. Zapisy odbywają się tylko i wyłącznie w sposób opisany na stronie internetowej znajdującej się pod adresem „www.mojadestylarnia.pl". Aby subskrybować akcje należy złożyć Spółce zapis na akcje, a następnie dokonać wpłaty na akcje, w wysokości odpowiadającej iloczynowi ilości akcji wskazanych w formularzu zapisu oraz ceny emisyjnej jednej akcji. Nieuiszczenie wpłaty w terminie do zapisywania się na akcje powoduje bezskuteczność zapisu na akcje;
Wpłaty na akcje:	Wpłaty na akcje powinny być dokonywane tylko i wyłącznie w terminie wyznaczonym do zapisywania się na akcje, w formie przelewu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółki, którego dane znajdują się na stronie internetowej „(www.mojadestylarnia.pl)" Przez dzień wpłaty na akcje uważa się dzień uznania rachunku bankowego Spółki;
Okres związania zapisem na akcje:	Osoby dokonujące zapisu na akcje są związane złożonym zapisem od chwili jego złożenia Spółce. Zapis ma charakter nieodwoływalny. Subskrybenci przestają być związani złożonym zapisem, jeżeli podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nie zostanie zgłoszone do sądu rejestrowego w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia powzięcia uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, z dnia 21 stycznia 2020 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki;
Przydział akcji:	Przydział subskrybowanych akcji nastąpi w terminie 2 (dwóch) tygodni od ostatniego dnia terminu do zapisywania się na akcje. Przydział nastąpi w sposób uznaniowy. Dokonując przydziału akcji Spółka może wziąć pod uwagę kolejność dokonywania zapisów na akcje. Ogłoszenie o przydziale akcji nastąpi w terminie 1 (jednego) tygodnia od dnia dokonania przydziału akcji.
INFORMACJA O CELACH EMISJI	
Cele inwestycyjne:	Od początku naszych działań chcemy, aby biznes miał dwa filary działania, które się wzajemnie wspierają: produkcja i dystrybucja alkoholu oraz wykorzystanie destylarnii jako obiektu restauracyjnego, szkoleniowego i noclegowego. Opracowaliśmy szczegółowy kosztorys, plan realizacji i wydatków w czasie. W przypadku sprzętu całość powstanie na nasze zamówienie. Czas realizacji to nawet 6 miesięcy, a prace rozpoczną się w momencie wpłacenia 50% kwoty jako przedpłaty. Czas ten chcemy wykorzystać na prace remontowe i adaptacyjne. • <u>1 600 000 PLN, sprzęt do destylacji (38,1% kapitału):</u> o 650 000 PLN - niezbędne zaplecze technologiczne, w tym: generator pary, kadź zacierna, zbiorniki fermentacyjne, pompy, orurowanie, chłodnia wentylatorowa, zbiorniki na spirytus, "spirits safe", i inne; o 230 000 PLN - jeden alembik "single pot-still"o pojemności 3,3 m^3 do produkcji ginu, rumu, brandy (alternatywnie new-make'a do whiskey);

Skanowano w CamScanner

	o 490 000 PLN - para alembików o pojemności 4,5 m^3 i 3 m^3 pracujące jako "wash" oraz "spirit"* do produkcji new-make'a do whiskey; o 230 000 PLN - montaż i uruchomienie sprzętu wraz z adaptacją pomieszczeń. • <u>2 030 000 PLN, dokończenie remontu budynku (48,3% kapitału):</u> o 500 000 PLN - dokończenie remontu parteru wraz z częścią restauracyjną, zapleczem kuchennym, głównym wejściem i częścią socjalną oraz dostosowaniem pomieszczeń pod produkcję; o 300 000 PLN - odbudowanie pomieszczeń przeznaczonych pod biura (I-piętro) oraz tarasu od strony wschodniej. Organizacja prowizorycznego parkingu oraz terenów zielonych wokół destylarni (przede wszystkim od frontu i reprezentacyjnej części); o 480 000 PLN - remont I-piętra. Stworzenie pierwszych 9 z 16 apartamentów dla gości oraz ich urządzenie. Aranżacja sali degustacyjnej nad produkcją; o 450 000 PLN - remont II-piętra. Stworzenie kolejnych 7 apartamentów dla gości wraz z ich urządzeniem. Urządzenie dwóch sal konferencyjnych; o 300 000 PLN - przebudowa i wykończenie parkingu, budowa tarasu od strony południowej (klimat industrialny) oraz strefy relaksu wraz z grillem nad rzeczką Krynką, z którą graniczy nasza działka. • <u>570 000 PLN, uruchomienie destylarni (13,6% kapitału):</u> o 280 000 PLN - zakup 400 beczek 200 l na whiskey (mamy już 210 sztuk; nowy amerykański dąb) o 150 000 PLN - zakup 100 beczek po winie - beczki po winie z polskich winnic, opcjonalnie po sherry, porto, mustatel. o 60 000 PLN - zakup butelek na okowitę, gin, rum oraz brandy o 40 000 PLN - zakup surowców do produkcji - żyta, melasy oraz "botanicals"** do ginu o 40 000 PLN - promocja naszych trunków na festiwalach i targach w Polsce oraz za granicą
ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA	
Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	**Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i za granicą** Zmiany czynników wpływających na sytuację gospodarcze w Polsce oraz w krajach, w których Emitent prowadzi działalność ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Emitenta. Ewentualne negatywne zmiany tempa wzrostu produktów krajowych brutto, spadek nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o pokrewnym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. W sytuacji niekorzystnej zmiany koniunktury gospodarczej w Polsce oraz w krajach w których Emitent prowadzi działalność, ze względu na czynniki wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić zmiana wyników i sytuacji finansowej Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na wyniki osiągane przez Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce oraz za granicą z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Emitenta do

Skanowano w CamScanner

występujących zmian. Planuje dywersyfikację geograficzną dostawców oraz odbiorców produktów tak aby uniezależnić się od regionalnych wahań koniunktury.

Ryzyko związane ze zmianą przepisów prawnych lub ich interpretacją

Zmiany przepisów prawa lub jego interpretacje mogą stanowić znaczące zagrożenie dla działalności Emitenta. Częste nowelizacje przepisów prawa, oraz ich niejednolita interpretacja wpływają znacząco na poziom ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie prawa podatkowego, prawa handlowego, prawa celnego, prawa prowadzenia działalności gospodarczej, uregulowań dotyczących ochrony własności intelektualnej oraz przepisów prawa pracy lub przepisów dotyczących rynku kapitałowego. Każda zmiana przepisów prawa może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, w tym na zmniejszenie dynamiki działań oraz niekorzystną zmianę kondycji finansowej, a tym samym spadek wartości aktywów i przychodów Emitenta.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany w przepisach prawnych i sposobie ich interpretacji, poziomie prac sejmowych, jak również orzecznictwa dotyczącego branży będącej obszarem działań Emitenta. Emitent dokłada najwyższej staranności, aby dostosować z odpowiednim wyprzedzeniem strategię Emitenta do występujących zmian.

Ryzyko związane z niekorzystną zmiana przepisów podatkowych

System podatkowy w Polsce charakteryzuje się niestabilnością oraz nieprzejrzystością, spowodowaną zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego. Przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Emitenta mogą wzrosnąć koszty operacyjne oraz inne koszty działalności. Do czynników mogących mieć wpływ na wzrost kosztów operacyjnych oraz innych kosztów zaliczyć można: 1)inflację; 2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; 3) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów dotyczących swobody działalności gospodarczej oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; 4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta lub jego grupy kapitałowej.

Ryzyko związane z konkurencją.

Prowadzenie działalności przez Emitenta na rynku charakteryzującym się wysokim współczynnikiem konkurencyjności ze względu na ich obecność oraz ciągły rozwój podmiotów gospodarczych w danej branży. Zmienność preferencji konsumenta oraz działania konkurentów mających na celu

Skanowano w CamScanner

	pozyskanie klientów Emitenta występujące na rynku na którym działa Emitent może sprawić, że nie będzie on w stanie skutecznie konkurować z innymi podmiotami lub sprostać nowym oczekiwaniom klienta i rynku. Zarząd Emitenta regularnie śledzi zmiany w branży w której prowadzi działalność, monitorując tym samym działalność obecnych podmiotów, jak również podmiotów rozpoczynających działalność w danej branży, reagując tym samym w sposób elastyczny aby zwiększyć rozpoznawalność marki Emitenta. **Ryzyko niepozyskania stosownych zezwoleń na prowadzenie działalności** Działalność Spółki w branży, w której Emitent prowadzi swoją działalność, uzależnione jest od posiadania stosownych zezwoleń związanych z prowadzoną działalnością, tj. m.in. koncesji na sprzedaż alkoholu, oraz decyzji o zatwierdzeniu zakładu i wpisie do rejestru Sanepidu. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego, Spółka nie odnotowała istotnych trudności w pozyskaniu stosownych zezwoleń, jednak w przyszłości mogą wystąpić problemy z uzyskaniem takich dokumentów, w wyniku chociażby zmiany regulacji prawnych z tym związanych, co mogłoby przyczynić się do pogorszenia się wyników finansowych. **Ryzyko utraty kluczowych dostawców i partnerów biznesowych** Działalność spółki jest oparta między innymi o współpracę z wieloma dostawcami z kraju oraz zagranicy. W przypadku zmian legislacyjnych, podatkowych lub w związku z rozwojem konkurencji może dojść do utraty kluczowych dostawców i partnerów. Spółka mając na celu minimalizację tego ryzyka, zawiera z dostawcami długoterminowe umowy o współpracy. Ponadto Zarząd wciąż pozyskuje i nawiązuje nowe kontakty handlowe oraz bada rynek krajowy i zagraniczny, pod kątem nowych kanałów dostaw. **Ryzyko wzrostu kosztów składników do produkcji produktu końcowego** Produkcja wyrobów alkoholowych opartych o zróżnicowane składniki wymaga znacznych nakładów kapitałowych na zaopatrzenie magazynu niezbędne produkty. Spółka, zawierając umowy z dostawcami poszczególnych składników, nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych (cena produktów, ceny usług) i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów składników do produkcji produktu końcowego oraz dostaw co może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Spółka minimalizuje ryzyko wpływu otoczenia na wzrost tych kosztów, poprzez dywersyfikację partnerów, współpracę z dostawcami zagranicznymi oraz magazynowanie produktów. **Ryzyko niepozyskania kapitału** Emitent nie może wykluczyć, że jego szacunki wysokości kapitału, jaki jest niezbędny dla zrealizowania celów inwestycyjnych i operacyjnych wskazanych i opisanych w Dokumencie ofertowym, okażą się niedokładne, a dotychczas zabezpieczone środki finansowe będą niewystarczające. W przypadku nie pozyskania środków w kwocie odpowiadającej pełnej wartości emisji akcji serii B istnieje ryzyko, iż dokonane inwestycje, wobec braku możliwości ich pełnego sfinansowania, mogą nie przynieść zakładanych zysków lub w skrajnym przypadku zakończyć się niepowodzeniem. Spółka minimalizuje to ryzyko prowadząc rozmowy z instytucjami finansowymi, których celem jest zabezpieczenie wysokości finansowania na poziomie, który zagwarantuje realizację przedstawionych celów inwestycyjnych i operacyjnych **Ryzyko związane z wypłatą dywidendy w przyszłości** Możliwość wypłaty dywidendy w przyszłości oraz jej wysokość

Skanowano w CamScanner

	będzie zależeć od szeregu czynników, w tym: dostępnej do podziału kwoty zysku i kapitałów rezerwowych (tj. osiągania przez spółkę dodatnich wyników finansowych w przyszłości), wydatków i planów inwestycyjnych, zysków generowanych w danym okresie, rentowności czy stopnia zadłużenia Emitenta. Ponadto, zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, dywidenda jest wypłacana wyłącznie w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie stosowną uchwałę o przeznaczeniu zysku do podziału pomiędzy akcjonariuszy. Zarząd nie jest zobowiązany do proponowania Walnemu Zgromadzeniu podjęcia takiej uchwały za dany rok obrotowy. Nawet jeżeli Zarząd zarekomenduje przeznaczenie zysku za dany rok obrotowy na wypłatę dywidendy, Zarząd nie może zagwarantować, że Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmie odpowiednią uchwałę umożliwiającą wypłatę dywidendy. **Ryzyko związane z niedojściem do skutku emisji Akcji Serii B Emitenta** Istnieje ryzyko, że emisja nie dojdzie do skutku w wyniku nieuzyskania minimalnej kwoty, gwarantującej powodzenie emisji, ustalonej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Spółki. W takiej sytuacji środki zostaną zwrócone Inwestorom **Ryzyko związane z subskrybcją i opłaceniem zapisu na akcje serii B** Emitent wskazuje, iż wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba dokonująca zapisu. Ponadto, niedokonanie wpłaty w określonym terminie skutkuje nieważnością zapisu. **Ryzyko związane z brakiem historii finansowej Emitenta** Spółka została wpisana do KRS 31 grudnia 2019 r. Działalność w ramach Spółki prowadzona jest zatem od krótkiego czasu i Spółka nie posiada wcześniejszej historii finansowej. **Ryzyko związane z możliwością zakończenia prowadzonej działalności** Emitent nie może wykluczyć, że istnieje ryzyko zakończenia prowadzonej działalności, które może być następstwem trudnych do przewidzenia okoliczności prawnych lub faktycznych. Spółka jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, której negatywne tendencje lub zmiany mogą utrudnić prowadzenie działalności gospodarczej lub ją uniemożliwić. Zarząd Emitenta z uwagą obserwuje i analizuje otoczenie gospodarcze i podejmuje kroki, aby wpływ wszelkich negatywnych czynników był możliwie najmniejszy.
Informacje o sytuacji finansowej spółki przejmowanej - Wolf Distillery sp. z o.o.	W latach 2018 - 2019 działalność operacyjna Wolf Distillery sp. z o.o. była mocno ograniczona. Spółka koncentrowała się w tym czasie na zakupie nieruchomości położonej w Stanicy oraz następnie na uzyskaniu wszelkich niezbędnych zgód formalno-prawnych dla przeprowadzenia jej remontu i adaptacji na cele produkcyjno-hotelowe. Po osiągnięciu tego celu skoncentrowano się na zabezpieczeniu nieruchomości oraz rozpoczęciu prac remontowo-budowlanych. W powyższym okresie działalność sprzedażowa ograniczona była wyłącznie do przeprowadzania zleconych pokazów i szkoleń, nie prowadzono działalności produkcyjnej i sprzedażowej w zakresie wytwarzania i dystrybucji alkoholu.
Czynniki ryzyka związane z inwestowaniem społecznościowym (crowfunding) – ryzyka, które mogą dotyczyć również działalności Emitenta	Inwestowanie w podmioty poszukujące finansowania na platformach crowdfundingowych może być bardzo zyskowne, ale jak każda inwestycja wiąże się także z ryzykiem. Jeśli zdecydujesz się zainwestować w w/w podmioty, które przedstawiają, na udostępnionej przez Beesfund S.A. przestrzeni na Platformie Crowdfundingowej (strona internetowa www.beesfund.com) informacje o projekcie Emitenta, musisz zdawać sobie sprawę z pięciu ważnych ryzyk i je zaakceptować:

Skanowano w CamScanner

	1. Utrata całości lub części kapitału Inwestując w projekt znacznie bardziej prawdopodobne jest, że utracisz zainwestowane środki, niż uzyskasz zwrot z inwestycji lub ponadprzeciętny zysk. Nie powinieneś w ten sposób inwestować więcej kapitału, niż jesteś w stanie stracić bez utraty standardu życia. **2. Brak płynności** Prawie wszystkie inwestycje przedstawiane na udostępnionej przez Beesfund S.A. przestrzeni na Platformie Crowdfundingowej charakteryzują się bardzo niską płynnością. Jest bardzo mało prawdopodobne, że pojawi się płynny rynek wtórny dla akcji przedsiębiorstwa. Prawdopodobnie nie będziesz w stanie sprzedać swoich akcji do czasu, gdy firma zacznie być notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych, bądź rynku New Connect w Warszawie lub kupi ją inna firma. Nawet jeśli firma będzie kupowana przez inną firmę, twoja inwestycja może nadal charakteryzować się bardzo niską płynnością. Nawet w przypadku udanego biznesu płynność lub sprzedaż akcji może być mało prawdopodobna przez wiele lat od momentu dokonania inwestycji. W przypadku firm, dla których dostępne są możliwości rynku wtórnego, znalezienie nabywcy lub sprzedawcy może być trudne, a inwestorzy nie powinni zakładać, że wcześniejsze wyjście będzie dostępne tylko dlatego, że istnieje rynek wtórny. **3. Rzadkość dywidend** Większość podmiotów poszukujących finansowania rzadko wypłaca dywidendy. Oznacza to, że jeśli inwestujesz w biznes przedstawiany na udostępnionej przez Beesfund S.A. przestrzeni na Platformie Crowdfundingowej, prawdopodobnie nie zobaczysz zwrotu kapitału ani zysku, dopóki nie będziesz mógł sprzedać swoich akcji. Nawet w przypadku udanego biznesu jest to mało prawdopodobne przez wiele lat od momentu dokonania inwestycji. Powyższe ryzyko nie jest ryzykiem ogólnym, ale również ryzykiem związanym z działalnością Emitenta. **4. Rozwodnienie akcji** Wszelkie inwestycje dokonywane w podmioty przedstawiane na udostępnionej przez Beesfund S.A. przestrzeni na Platformie Crowdfundingowej mogą ulec rozwodnieniu akcji. Oznacza to, że jeśli firma pozyska dodatkowy kapitał w późniejszym terminie, wyemituje nowe akcje dla nowych inwestorów, a odsetek firmy, który posiadasz, zmniejszy się. Te nowe akcje mogą również mieć pewne preferencyjne prawa do dywidend, wpływów ze sprzedaży i innych spraw, a korzystanie z tych praw może działać na Twoją niekorzyść. Twoja inwestycja może również ulec rozwodnieniu w wyniku przyznania opcji (lub podobnych praw do nabycia akcji) pracownikom, usługodawcom lub niektórym innym osobom, z którymi prowadzona jest działalność firmy. **5. Dywersyfikacja ryzyka** Inwestycje dokonywane w podmioty przedstawiane na udostępnionej przez Beesfund S.A. przestrzeni na Platformie Crowdfundingowej powinny być dokonywane tylko w ramach dobrze zdywersyfikowanego portfela. Oznacza to, że powinieneś inwestować tylko niewielką część swojego kapitału inwestycyjnego w pojedynczą spółkę. Większość kapitału powinna być inwestowana w bezpieczniejsze, bardziej płynne aktywa. Oznacza to również, że powinieneś rozłożyć swoje inwestycje pomiędzy wiele firm, zamiast inwestować dużą kwotę w tylko jedną spółkę.

Skanowano w CamScanner

INNE ISTOTNE INFORMACJE	
Zmiany dokumentu ofertowego	Ewentualne zmiany do Dokumentu Ofertowego będą zamieszczane w miejscach jego publikacji.
Klauzula ochrony danych osobowych	1. Administratorem danych osobowych inwestorów dla celów przeprowadzenia oferty oraz obsługi korporacyjnej akcjonariusza jest Emitent. 2. Administrator nie wyznaczył inspektora ochrony danych. 3. Dane osobowe są przetwarzane przez Administratora dla celów wykonania umowy wynikającej z zapisu subskrypcyjnego, lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy pomiędzy inwestorem a Administratorem oraz obsługi praw i obowiązków korporacyjnych akcjonariusza. 4. Dane będą przetwarzane do momentu zakończenia oferty lub likwidacji Spółki. W przypadku gdy dane są przetwarzane w celu wykonania umowy lub przed jej zawarciem, dane osobowe będą przetwarzane przez okres 6 lat od ostatecznego wykonania lub wygaśnięcia wszystkich zobowiązań z tej umowy. 5. Dane osobowe inwestora nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej 6. Inwestorowi przysługują prawa z mocy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), w szczególności prawa do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania jeśli będą one niekompletne, nieważne bądź niepoprawne.
Załączniki	1. Odpis skrócony KRS Emitenta z dnia 7 kwietnia 2020 r. 2. Protokół NWZA, zawierający m.in. tekst jednolity statutu Spółki 2. Bilans oraz Rachunek zysków i strat Wolf Distillery sp. z o.o. (spółki, która zostanie przejęta przez Emitenta) za lata od sierpnia 2018 – 31 grudnia 2019 3. Raport z wyceny nieruchomości w Stanicy 4. Umowa inwestycyjna wraz z załącznikami

Emitent oświadcza, iż ponosi odpowiedzialność za informacje zawarte w niniejszym dokumencie. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w dokumencie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

Gdańsk, 7 kwietnia 2020 r.

Michał Jakub Płucisz
Prezes Zarządu

Skanowano w CamScanner

Notariusze Anna Zaleska
Grzegorz Socha spółka partnerska
80-244 Gdańsk, al. Grunwaldzka 99/101
REGON: 366327750 NIP: 9571090900
tel. 58 348 01 01

WYPIS

Repertorium A numer 591/2020

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego pierwszego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego (2020-01-21), w prowadzonej przeze mnie w formie spółki partnerskiej Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy alei Grunwaldzkiej 99/101, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy **Wolf and Oak Distillery Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku (80-864) przy ulicy Jana z Kolna 11, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000819619, posiadającej REGON: 385187218, NIP: 5833383921, z którego ja notariusz Grzegorz Socha, sporządziłem następującej treści: - - - - -

PROTOKÓŁ

Obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia otworzył Prezes Zarządu Michał Jakub Płucisz i oświadczył, że obecne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbywa się bez formalnego zwołania w trybie art. 405 Kodeksu spółek handlowych oraz zaproponowała następujący porządek obrad: -

1. Otwarcie Obrad Walnego Zgromadzenia. -
2. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. -
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -
4. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. - - - - - - - - - - - - - - -
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki. -
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki. - - - - - - - - -
7. Zamknięcie obrad. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Do pełnienia obowiązków Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgłoszona została kandydatura Pana Michała Jakuba Płucisz, który został jednogłośnie, wybrany Przewodniczącym Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. - - - - - - - - - - - - - -

W głosowaniu tajnym oddano głosy z 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego Spółki, łączna liczba ważnych głosów wyniosła 100.000, w tym oddano 100.000 głosów *„za"* przyjęciem kandydatury Pana Michała Jakuba Płucisz na Przewodniczącego, głosów *„przeciw"* i głosów *„wstrzymujących się"* nie oddano. - - - - - - - -

Do punktu trzeciego porządku obrad: -

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapoznał się z listą Akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w dzisiejszym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki, zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że na Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% kapitału zakładowego to jest 100.000 (sto tysięcy) akcji, co odpowiada 100.000 (sto tysiącom) głosów. Przewodniczący stwierdził, że niniejsze Walne Zgromadzenie odbywa się w trybie art. 405 § 1 Kodeksu spółek handlowych, to jest bez formalnego zwołania, zważywszy że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na zgromadzeniu, a nikt z uprawnionych nie wniósł sprzeciwu co do odbycia Zgromadzenia w tym trybie ani co do zaproponowanego porządku obrad, jest ono zdolne do podejmowania uchwał w zakresie ustalonego porządku obrad. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

jej treści oraz działając w interesie Spółki, postanawia wyłączyć prawo poboru Akcji Serii B przysługujące dotychczasowym akcjonariuszom Spółki w całości. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

§ 3.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zobowiązuje i upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowej realizacji niniejszej uchwały, w szczególności do ustalenia szczegółowych warunków emisji Akcji Serii B, złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 441 § 2 pkt 7 Kodeksu spółek handlowych, a także do zgłoszenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do właściwego sądu rejestrowego. - - -

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej powzięcia." -

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, iż w głosowaniu jawnym oddano głosy z 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego Spółki, łączna liczba ważnych głosów wyniosła 100.000, w tym oddano 100.000 głosów *„za"* przyjęciem uchwały nr 1, głosów *„przeciw"* i głosów *„wstrzymujących się"* nie oddano, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała nr 1 została podjęta. -

Do punktu piątego porządku obrad: -

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował powzięcie uchwały o następującej treści: - - - -

„UCHWAŁA NR 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 stycznia 2020 roku
w sprawie zmiany statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A. z siedzibą w Warszawie, w związku z powzięciem przed Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały nr 1, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego

Spółki oraz wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, niniejszym uchwala, co następuje: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował powzięcie uchwały o następującej treści: - - - -

„UCHWAŁA NR 3
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 stycznia 2020 roku
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Wolf and Oak Distillery S.A. z siedzibą w Warszawie, w związku z powzięciem przed Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały nr 2, z dnia 21 stycznia 2020 r., w sprawie zmiany statutu Spółki, niniejszym uchwala, co następuje: - - -

§7. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 101.111 (słownie: sto jeden tysięcy sto jedenaście złotych) oraz nie więcej niż 131.111 zł (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sto jedenaście złotych). - - -

1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków; - -
2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; - - - - - - - - - - - - - -
3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; - - - - - - - - - - - - - - -
4) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości; -
5) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych; -
6) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych; - - - - - - - - - - - -
7) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych, - - - - - -
8) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, -
9) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, -
10) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej. -

§ 18. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33. Ogłoszenia Spółki publikowane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. - - - -

§ 34. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych." -

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, iż w głosowaniu jawnym oddano głosy z 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego Spółki, łączna liczba ważnych głosów wyniosła 100.000, w tym oddano 100.000 głosów *„za"* przyjęciem uchwały nr 1, głosów *„przeciw"* i głosów *„wstrzymujących się"* nie oddano, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała nr 1 została podjęta. -

Do punktu siódmego porządku obrad: -

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia zamknął Zgromadzenie. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.04.2020 godz. 10:46:33
Numer KRS: 0000819619

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		31.12.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu	03.01.2020
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/26037/19/238/REGON		
	Oznaczenie sądu	------		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 385187218, NIP: 5833383921
3.Firma, pod którą spółka działa	WOLF AND OAK DISTILLERY 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. POMORSKIE, powiat GDAŃSK, gmina GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK
2.Adres	ul. JANA Z KOLNA, nr 11, lok. ---, miejsc. GDAŃSK, kod 80-864, poczta GDAŃSK, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	DNIA 05.12.2019R. PRZED NOTARIUSZEM MARKIEM RUDZIŃSKIM W KANCELARII NOTARIALNEJ MARKA RUDZIŃSKIEGO MIESZCZĄCA SIĘ W WARSZAWIE PRZY ALEJACH JEROZOLIMSKICH 55/79, 00-697 WARSZAWA REPERTORIUM A NR 3160/2019

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
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	------
3.Liczba akcji wszystkich emisji	1000000
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	25 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	------
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	AKCJE ZWYKŁE IMIENNE SERIA
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	

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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU, A W RAZIE USTANOWIENIA PROKURY RÓWNIEŻ WSPÓŁDZIAŁANIE JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU Z PROKURENTEM. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU.

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PŁUCISZ
	2.Imiona	MICHAŁ JAKUB
	3.Numer PESEL/REGON	[redacted]
	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			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	BASIUKIEWICZ
		2.Imiona	JACEK JERZY
		3.Numer PESEL	8[redacted]
	2	1.Nazwisko	PŁUCISZ
		2.Imiona	RYSZARD JAKUB

	3.Numer PESEL	[redacted]
3	1.Nazwisko	PŁUCISZ
	2.Imiona	MIKOŁAJ JAKUB
	3.Numer PESEL	93[redacted]

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	11, 01, Z, DESTYLOWANIE, REKTYFIKOWANIE I MIESZANIE ALKOHOLI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	10, 8, , PRODUKCJA POZOSTAŁYCH ARTYKUŁÓW SPOŻYWCZYCH
	2	11, 02, , PRODUKCJA WIN GRONOWYCH
	3	11, 03, , PRODUKCJA CYDRU I POZOSTAŁYCH WIN OWOCOWYCH
	4	11, 06, , PRODUKCJA SŁODU
	5	46, 34, A, SPRZEDAŻ HURTOWA NAPOJÓW ALKOHOLOWYCH
	6	47, , , HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU DETALICZNEGO POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	7	46, , , HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	8	47, 25, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA NAPOJÓW ALKOHOLOWYCH I BEZALKOHOLOWYCH PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	9	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2020

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.04.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	BO	31-12-2019
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00	13 459,27
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	13 459,27
II Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00	0,00
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
V w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B Koszty działalności operacyjnej	0,00	158 604,09
I Amortyzacja	0,00	0,00
II Zużycie materiałów i energii	0,00	64 976,77
III Usługi obce	0,00	69 483,35
IV Podatki i opłaty, w tym:	0,00	4 543,90
a Podatki i opłaty	0,00	4 543,90
b podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	0,00	840,00
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	81,92
a Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	81,92
b emerytalne	0,00	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	18 678,15
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00	-145 144,82
D Pozostałe przychody operacyjne	0,00	135 857,63
I Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Dotacje	0,00	0,00
III Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV Inne przychody operacyjne	0,00	135 857,63
E Pozostałe koszty operacyjne	0,00	206,87
I Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	0,00	206,87
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	-9 494,06
G Przychody finansowe	0,00	1,36
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
b od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek pozostałych	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II Odsetki, w tym:	0,00	0,00
a Odsetki	0,00	0,00
b od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
b w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V Inne	0,00	1,36
H Koszty finansowe	0,00	7 703,83
I Odsetki, w tym:	0,00	6 414,81
a Odsetki	0,00	6 414,81
b dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
b w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV Inne	0,00	1 289,02
I Zysk (strata) brutto (F+G-H)	0,00	-17 196,53

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	BO	31-12-2019
J Podatek dochodowy	0,00	0,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L Zysk (strata) netto (I - J - K)	0,00	-17 196,53

Operator drukujący: **Jan Marchocki**
Koniec wydruku

Comarch ERP Optima, v. 2020.1.2.831, nr klucza 5000032579

jB Solutions sp. z o.o.
80-864 Gdańsk, ul. Jana z Kolna 11
NIP 584-273-55-03, KRS 0000518202
tel. (+48) 58 380 80 85, e-mail: info@jbsolutions.pl
(4)
OBOWIĄZANY KSIĘGOWY
Jan Marchocki
17. 01. 2020

Bilans jedn., z wyłącz. banków i ubezpieczycieli (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
- AKTYWA	0,00	632 501,45
A Aktywa trwałe	0,00	408 107,51
I Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2 Wartość firmy	0,00	0,00
3 Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	408 107,51
1 Środki trwałe	0,00	0,00
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d środki transportu	0,00	0,00
e inne środki trwałe	0,00	0,00
2 Środki trwałe w budowie	0,00	408 107,51
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III Należności długoterminowe	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3 Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1 Nieruchomości	0,00	0,00
2 Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4 Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B Aktywa obrotowe	0,00	224 393,94
I Zapasy	0,00	79 278,37
1 Materiały	0,00	73 631,54
2 Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3 Produkty gotowe	0,00	0,00
4 Towary	0,00	0,00
5 Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	5 646,83
II Należności krótkoterminowe	0,00	73 566,00
1 Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00

Bilans jedn., z wyłącz. banków i ubezpieczycieli (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Należności od pozostałych jednostek	0,00	73 566,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	73 566,00
c inne	0,00	0,00
d dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III Inwestycje krótkoterminowe	0,00	66 081,57
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	66 081,57
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00	66 081,57
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	66 081,57
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	5 468,00
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
- Aktywa razem	0,00	632 501,45
- PASYWA	0,00	632 501,45
A Kapitał (fundusz) własny	0,00	32 803,47
I Kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	50 000,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
1 Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
2 nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
2 z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
2 tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
3 na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI Zysk (strata) netto	0,00	-17 196,53
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	599 697,98
I Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a długoterminowa	0,00	0,00
b krótkoterminowa	0,00	0,00

Bilans jedn., z wyłącz. banków i ubezpieczycieli (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
3 Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a długoterminowe	0,00	0,00
b krótkoterminowe	0,00	0,00
II Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1 Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3 Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e inne	0,00	0,00
III Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	595 201,66
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	595 201,66
a kredyty i pożyczki	0,00	146 258,08
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	15 448,91
- do 12 miesięcy	0,00	15 448,91
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	30 000,00
f zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	218,92
h z tytułu wynagrodzeń	0,00	75,75
i inne	0,00	403 200,00
- w tym: Otrzymane KAUCJE	0,00	403 200,00
4 Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV Rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 496,32
1 Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 496,32
a długoterminowe	0,00	0,00
b krótkoterminowe	0,00	4 496,32
- Pasywa razem	0,00	632 501,45

Koniec wydruku

JB Solutions sp. z o.o.
80-864 Gdańsk, ul. Jana z Kolna 11
NIP 584-273-55-03, KRS 0000518202
tel. (+48) 58 380 80 85, e-mail: info@jbsolutions.pl
(2)
17 01 2020
SAMODZIELNY KSIĘGOWY
Jan Marchocki

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
- AKTYWA	0,00	99 431,00
A Aktywa trwałe	0,00	0,00
I Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2 Wartość firmy	0,00	0,00
3 Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1 Środki trwałe	0,00	0,00
a grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d środki transportu	0,00	0,00
e inne środki trwałe	0,00	0,00
2 Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III Należności długoterminowe	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3 Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1 Nieruchomości	0,00	0,00
2 Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4 Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B Aktywa obrotowe	0,00	24 431,00
I Zapasy	0,00	0,00
1 Materiały	0,00	0,00
2 Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3 Produkty gotowe	0,00	0,00
4 Towary	0,00	0,00
5 Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II Należności krótkoterminowe	0,00	0,00
1 Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
c inne	0,00	0,00
d dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III Inwestycje krótkoterminowe	0,00	24 431,00
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	24 431,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00	24 431,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	24 431,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2 Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	75 000,00
D Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
- Aktywa razem	0,00	99 431,00
- PASYWA	0,00	99 431,00
A Kapitał (fundusz) własny	0,00	99 431,00
I Kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	100 000,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
1 nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1 z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1 tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2 na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI Zysk (strata) netto	0,00	-569,00
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
I Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a długoterminowa	0,00	0,00
b krótkoterminowa	0,00	0,00
3 Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a długoterminowe	0,00	0,00
b krótkoterminowe	0,00	0,00

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	Początek okresu	31-12-2019
II Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1 Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3 Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e inne	0,00	0,00
III Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00
1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b inne	0,00	0,00
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
h z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i inne	0,00	0,00
4 Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a długoterminowe	0,00	0,00
b krótkoterminowe	0,00	0,00
- Pasywa razem	0,00	99 431,00

17. 01. 2020

SAMODZIELNY KSIĘGOWY

Jan Marchocki

JB Solutions sp. z o.o.
80-864 Gdańsk, ul. Jana z Kolna 11
NIP 584-273-55-03, KRS 0000518202
tel. (+48) 58 380 80 85, e-mail: info@jbsolutions.pl
(2)

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	31-12-2019	
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00
I od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
III Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00	0,00
IV Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
V Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B Koszty działalności operacyjnej	569,00	0,00
I Amortyzacja	0,00	0,00
II Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III Usługi obce	0,00	0,00
IV Podatki i opłaty, w tym:	569,00	0,00
a podatek akcyzowy	0,00	0,00
V Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
a emerytalne	0,00	0,00
VII Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-569,00	0,00
D Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
I Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Dotacje	0,00	0,00
III Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00
I Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-569,00	0,00
G Przychody finansowe	0,00	0,00
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II Odsetki, w tym:	0,00	0,00
a od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V Inne	0,00	0,00
H Koszty finansowe	0,00	0,00
I Odsetki, w tym:	0,00	0,00
a dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV Inne	0,00	0,00
I Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-569,00	0,00
J Podatek dochodowy	0,00	0,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L Zysk (strata) netto (I - J - K)	-569,00	0,00

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (Obliczone 2020-01-17)

Segment\Nazwa	31-12-2019

JB Solutions sp. z o.o.
80-864 Gdańsk, ul. Jana z Kolna 11
NIP 584-273-55-03, KRS 0000518202
tel. (+48) 58 380 80 85, e-mail: info@jbsolutions.pl
(2)

SAMODZIELNY KSIĘGOWY
Jan Marchocki

17. 01. 2020

WOLF AND OAK DISTILLERY S.A.

INFORMACJA

Zarząd Spółki Wolf and Oak Distillery S.A. („Spółka") przedkłada operat szacunkowy, którego przedmiotem jest nieruchomość położona w Stanicy, należąca do Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jak również Umowę inwestycyjną z 22 stycznia 20202 roku, w przedmiocie połączenia Wolf and Oak Distillery S.A. i Wolf Distillery sp. z o.o.

Spółka ma zamiar dokonać połączenia z Wolf Distillery sp. z o.o. w trybie art. 492 par. 1 pkt 1. Kodeksu spółek handlowych, przy czym Spółka będzie podmiotem przejmującym. Warunki połączenia opisane są w załączonej Umowie inwestycyjnej, przedłożonej wraz z załacznikami.

Zarządy obydwu spółek zobowiązały się, że w ciagu 7 dni od wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału wynikającego z emisji serii akcji B, podejmą wszystkie niezbędne czynności dla realizacji połączenia. Zarząd Spółki nie ma wpływu na terminy ujawnienia wpisów w stosownych rejestrach, jednakże szacuje, iż do formalnego połączenia dojdzie na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2020 roku.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem zarządu Spółki nieruchomość ta, a w szczególności jej aktualna i szacowana wartość, ma istotne znaczenie dla oceny ryzyka związanego z inwestycją.

Michał Płucisz
Prezes Zarządu

Skanowano w CamScanner

Piotr Kubica – Wyceny i Doradztwo Majątkowe
ul. Kwiatowa 1
05-254 OSTRÓWEK
email: piotr@kubica.com.pl
tel.: 519-084-664

Raport z wyceny

Dotyczący określenia wartości inwestycyjnej
prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
zlokalizowanej w miejscowości
Stanica, Obręb Konary, gmina Przeworno,
powiat strzeliński, województwo dolnośląskie

Warszawa, październik 2019 r.

PODSUMOWANIE WYCENY

Przedmiot wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość położona w miejscowości Stanica, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie. Na nieruchomość składa się działka gruntu o numerze 214/3; obręb ewidencyjny Konary, gmina Przeworno. Łączna powierzchnia gruntu działki 214/ 3 wynosi 0,5233 ha. Dla powyżej scharakteryzowanej nieruchomości gruntowej zbudowanej Sąd Rejonowy W Strzelinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WR1T/00031119/1. Zgodnie ze stanem na datę wyceny, działka 214/3 zabudowana jest budynkiem folwarcznym, pełniącym wcześniej różne funkcje, w tym między innymi gorzelni i ubojni. Dla budynku sporządzony został projekt odbudowy istniejącego budynku folwarcznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby projektowanej destylarni, pensjonatu oraz restauracji. Projekt przewiduje w szczególności wykonanie następujących funkcji w ramach budynku: **Podpiwniczenie**: • część magazynowa wyprodukowanych destylatów (skład celny); • część produkcyjna związana z rozlewem i pakowaniem destylatów. **Parter:** • destylarnia - produkcja wraz z przyległymi pomieszczeniami kierowników produkcji; • restauracja z pełnym węzłem technologicznym do obsługi gastronomicznej; • recepcja pensjonatu. **Piętro** (nad częścią gastronomiczną) • pokoje dla gości pensjonatu (2 osobowe) • komunikacja. **Piętro** (nad częścią produkcyjną) • opcjonalne pomieszczenia konferencyjne, które są zaprojektowane, ale możliwość ich wykorzystania uzależniona jest od uzyskania odpowiednich zgód. **Poddasze** poziom 1: • pokoje dla gości pensjonatu (2 osobowe); • pomieszczenia zaplecza pensjonatu (magazyny pościeli i bielizny oraz pomieszczenia socjalne) **Poddasze** poziom 2 - przestrzeń nieużytkowa. Łączna powierzchnia użytkowa zgodnie z projektem wyniesie: **Wariant I: 1896 m²**– z opcjonalnymi pomieszczeniami konferencyjnymi nad produkcją. **Wariant II: 1728 m²**– bez opcjonalnych pomieszczeń konferencyjnych nad produkcją. Parametry istniejącego budynku (w stanie na Datę wyceny): Dane techniczne: • powierzchnia zabudowy - 867,65 m²; • powierzchnia użytkowa - 1511,93 m²; • kubatura - 4218,4 m³. Dalej łącznie jako „Nieruchomość", „Przedmiot wyceny".	
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości inwestycyjnej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej i przebudowanej zgodnie ze specyfikacją do funkcji i o parametrach w sekcji „Przedmiot wyceny".	
Cel wyceny	Określenie wartości inwestycyjnej Przedmiotu Wyceny dla potrzeb pozyskania finansowania zewnętrznego oraz potencjalnego zabezpieczenia wierzytelności.	
Metoda wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana - podejście dochodowe, metoda inwestycyjna.	
Daty	Data sporządzenia wyceny: 24 październik 2019 roku	Data określenia wartości: 26 luty 2019 roku

Oszacowana wartość	**Wartość inwestycyjna w Wariancie I - 3.600.000 zł** słownie: trzy miliony i sześćset tysięcy złotych. **Wartość inwestycyjna w Wariancie II - 3.300.000 zł** słownie: trzy miliony i trzysta tysięcy złotych.
Główne założenia wyceny	Wycena została sporządzona przy następujących założeniach: • Nieruchomość zostanie przebudowana zgodnie z opracowaniem, pt.: „Projekt budowalny odbudowy i zmiany sposobu użytkowania dawnego budynku folwarcznego z przeznaczeniem na destylarnię, pensjonat oraz restaurację", sporządzonym przez TN Inwestycje Sp. z o.o. Nieruchomości Sp. Kom., ul. Świętojańska 5, 05-500 Piaseczno, według stanu na czerwiec 2019 r. • Destylarnia zostanie zlokalizowana we wschodniej części budynku i częściowo w podpiwniczeniu. Pozostała część podpiwniczenia, będzie wykorzystywana na potrzeby magazynowania wyprodukowanego destylatu – maturacji destylatu w beczkach. • W części zachodniej na parterze zostanie wykonana restauracja oraz hotel (pensjonat). • Wycena oparta została na projekcji przekazanej przez Spółkę jak również na analizach rynku hotelowego w regionie południowej i południowo-zachodniej Polsce. • Przedstawione przepływy przychodowo-kosztowe nie były możliwe do zweryfikowania, gdyż nie ma wiarygodnych danych historycznych. • Wartość nieruchomości szacowana jest jako suma wartości inwestycyjnej hotelu z częścią restauracyjną oraz części przeznaczonej pod produkcję i magazynowanie destylatów (maturacja whiskey).
Klauzule i ograniczenia	Niniejsza wycena została sporządzona w oparciu o polskie przepisy prawa, z uwzględnieniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Niniejsze podsumowanie wyceny stanowi integralną część analizy i przedstawia podsumowanie przyjętych założeń i wniosków. Wnioski z analiz zawartych w niniejszym raporcie nie powinny być wykorzystywane do innych celów niż wskazane powyżej, ani nie służą jako substytut badania due diligence (finansowego, technicznego, operacyjnego, prawnego, środowiskowego), czy jako opinii na temat warunków transakcji („fairness opinion"). Należy być świadomym, iż rzeczywista cena uzyskana w transakcji sprzedaży może się różnić od oszacowanej wartości rynkowej. Powodem tej różnicy mogą być takie czynniki jak: motywacje i umiejętności negocjacyjne obu stron, struktura transakcji (np. sposób finansowania, itp.) lub inne czynniki specyficzne dla danej transakcji.
Autor Raportu	mgr inż. Piotr Kubica Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6439

Spis treści

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny ... 5
Przedmiot wyceny ... 5
Zakres wyceny ... 5
2. Określenie celu wyceny ... 5
3. Podstawy opracowania ... 6
Podstawy formalne ... 6
Podstawy materialno – prawne ... 6
4. Określenie dat istotnych dla wyceny ... 7
5. Opis stanu Przedmiotu Wyceny ... 7
Stan prawny ... 12
Dane z rejestru gruntów ... 13
6. Charakterystyka i analiza rynku ... 14
7. PROCEDURA WYCENY ... 23
Rodzaj określanej wartości ... 23
Wybór podejścia i techniki szacowania ... 23
8. Określenie wartości inwestycyjnej Nieruchomości ... 24
Określenie wartości praw do Nieruchomości ... 24
Ogólne założenia przyjęte w wycenie ... 25
Szczegółowe założenia przyjęte w wycenie ... 25
Analiza założeń przychodowych i kosztowych ... 25
Stopa dyskonta ... 26
9. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem ... 29
Uzasadnienie dla oszacowanej wartości ... 29
10. Wskazanie obszarów ryzyka związanych z nieruchomością ... 30
11. Klauzule i ograniczenia ... 31
12. Załączniki ... 33

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość położona w miejscowości Stanica, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie.

Na nieruchomość składa się działka gruntu o numerze 214/3; obręb ewidencyjny Konary, gmina Przeworno.
Łączna powierzchnia gruntu działki 214/ 3 wynosi 0,5233 ha.
Dla powyżej scharakteryzowanej nieruchomości gruntowej zbudowanej Sąd Rejonowy W Strzelinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WR1T/00031119/1.

Zgodnie ze stanem na datę wyceny, działka 214/3 zabudowana jest budynkiem folwarcznym, pełniącym wcześniej różne funkcje, w tym między innymi gorzelni i ubojni.
Dla budynku sporządzony został projekt odbudowy istniejącego budynku folwarcznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby projektowanej destylarni, pensjonatu oraz restauracji.

Projekt przewiduje w szczególności wykonanie następujących funkcji w ramach budynku:
Podpiwniczenie:
- część magazynowa wyprodukowanych destylatów (skład celny);
- część produkcyjna związana z rozlewem i pakowaniem destylatów.

Parter:
- destylarnia - produkcja wraz z przyległymi pomieszczeniami kierowników produkcji;
- restauracja z pełnym węzłem technologicznym do obsługi gastronomicznej;
- recepcja pensjonatu.

Piętro (nad częścią gastronomiczną)
- pokoje dla gości pensjonatu (2 osobowe)
- komunikacja.

Piętro (nad częścią produkcyjną)
- opcjonalne pomieszczenia konferencyjne, które są zaprojektowane, ale możliwość ich wykorzystania uzależniona jest od uzyskania odpowiednich zgód.

Poddasze poziom 1:
- pokoje dla gości pensjonatu (2 osobowe);
- pomieszczenia zaplecza pensjonatu (magazyny pościeli i bielizny oraz pomieszczenia socjalne)

Poddasze poziom 2 - przestrzeń nieużytkowa.

Łączna powierzchnia użytkowa zgodnie z projektem wyniesie:
Wariant I: 1896 m²– z opcjonalnymi pomieszczeniami konferencyjnymi nad produkcją.
Wariant II: 1728 m²– bez opcjonalnych pomieszczeń konferencyjnych nad produkcją.

Parametry istniejącego budynku (w stanie na Datę wyceny):
Dane techniczne:
- powierzchnia zabudowy - 867,65 m²;
- powierzchnia użytkowa - 1511,93 m²;
- kubatura - 4218,4 m³.

Dalej łącznie jako „Nieruchomość", „Przedmiot wyceny".

Szczegółowy opis Przedmiotu wyceny został przeprowadzony w dalszej części opracowania.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zgodnie ze specyfikacją przedstawioną powyżej w sekcji „Przedmiot wyceny".

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości inwestycyjnej Przedmiotu Wyceny dla potrzeb pozyskania finansowania zewnętrznego oraz potencjalnego zabezpieczenia wierzytelności.

3. Podstawy opracowania

Podstawy formalne

Umowa z dnia 22 lutego 2019 r. („Umowa") zawarta pomiędzy Piotrem Kubica, rzeczoznawcą majątkowym, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: Piotr Kubica – Wyceny i Doradztwo Majątkowe („Rzeczoznawca", „Autor"), a WOLF DISTILLERY Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Chmielnej 85/87, kod 00-805, Warszawa („Zleceniodawca", „Klient").

Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" (Dz. U. Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. nr 1, poz. 1)

Za podstawy metodologiczne wyceny posłużyły następujące źródła:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

Informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- Dane z ewidencji gruntów i budynków,
- Wgląd do podsystemu Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WR1T/00031119/1.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przeworno, w części dotyczącej wsi Konary z przysiółkiem Stanica.
- „Projekt budowalny odbudowy i zmiany sposobu użytkowania dawnego budynku folwarcznego z przeznaczeniem na destylarnię, pensjonat oraz restaurację", sporządzonym przez TN Inwestycje Sp. z o.o. Nieruchomości Sp. Kom., ul. Świętojańska 5, 05-500 Piaseczno, według stanu na czerwiec 2019 r.
- Pozwolenia na budowę – decyzja 304/2019 z dnia 26 sierpnia 2019 roku zatwierdzająca projekt budowlany z udzieleniem pozwolenia na budowę, wydana przez Starostę Strzelińskiego.
- OPINIA GEOTECHNICZNA określająca warunki gruntowo-wodne podłoża w rejonie budynku starej gorzelni na dz. nr 214/3 w miejscowości Stanica, gmina Przeworno.
- Postanowienie nr 550/2019 z dnia 20/08/2019 roku wydane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w sprawie uzgodnienia zamierzenia budowlanego polegającego na odbudowie i zmianie sposobu użytkowania dawnego budynku folwarcznego z przeznaczeniem na destylarnię, pensjonat oraz restaurację.
- Zawiadomienie o wprowadzonych zmianach danych ewidencyjnych wydane przez Starostę Strzelińskiego, z dnia 13 sierpnia 2019 roku.
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości przeprowadzone w ww. lokalizacji dla potrzeb wyceny w dniu 3 września 2019 r. przez autora opracowania.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości, według obowiązujących przepisów prawa miejscowego;
- Zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne, w tym opracowane przez Główny Urząd Statystyczny („GUS");
- Własna baza danych Rzeczoznawcy o notowaniach cen rynkowych nieruchomości.

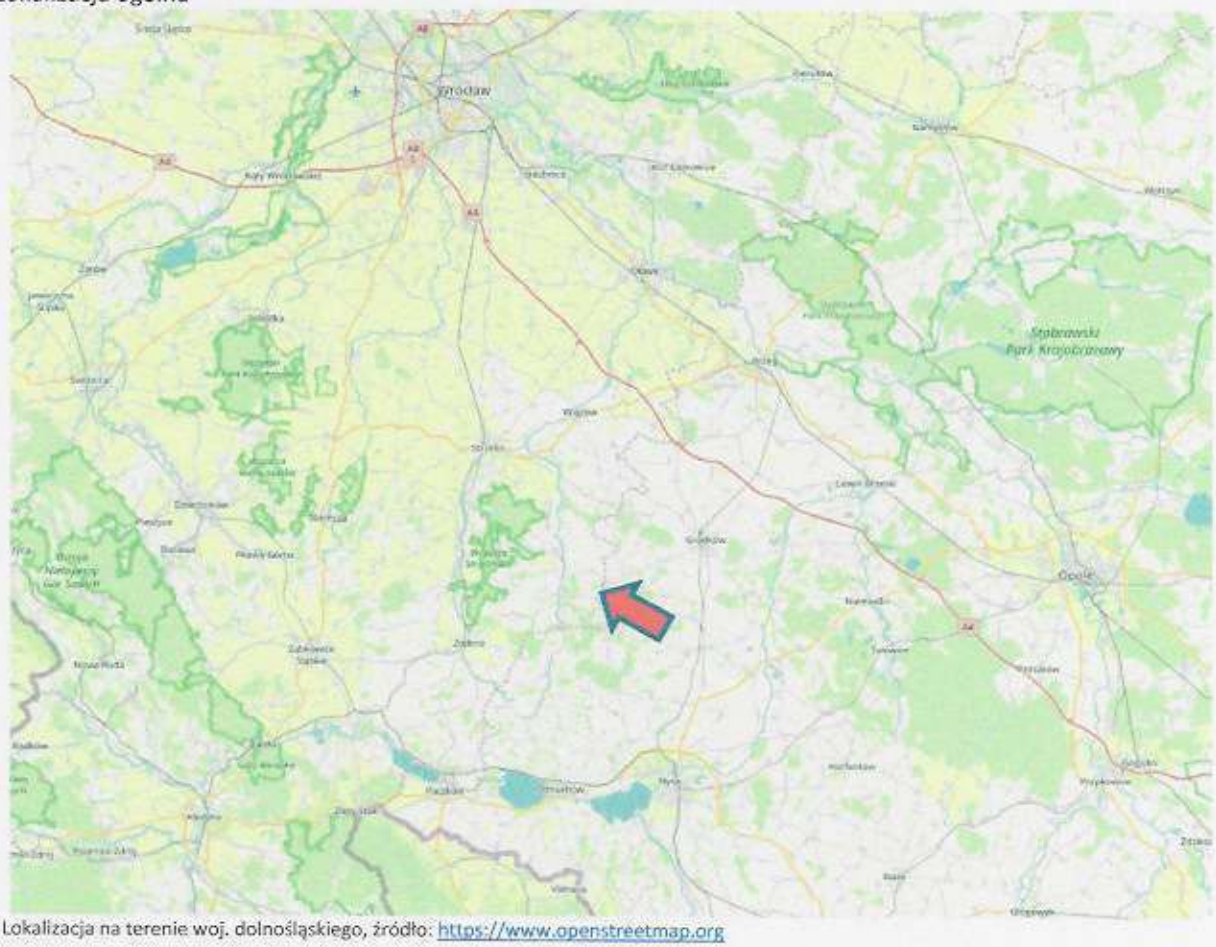
4. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia: 24 października 2019 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 3 września 2019 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 3 września 2019 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 3 września 2019 roku.

5. Opis stanu Przedmiotu Wyceny

Stan otoczenia

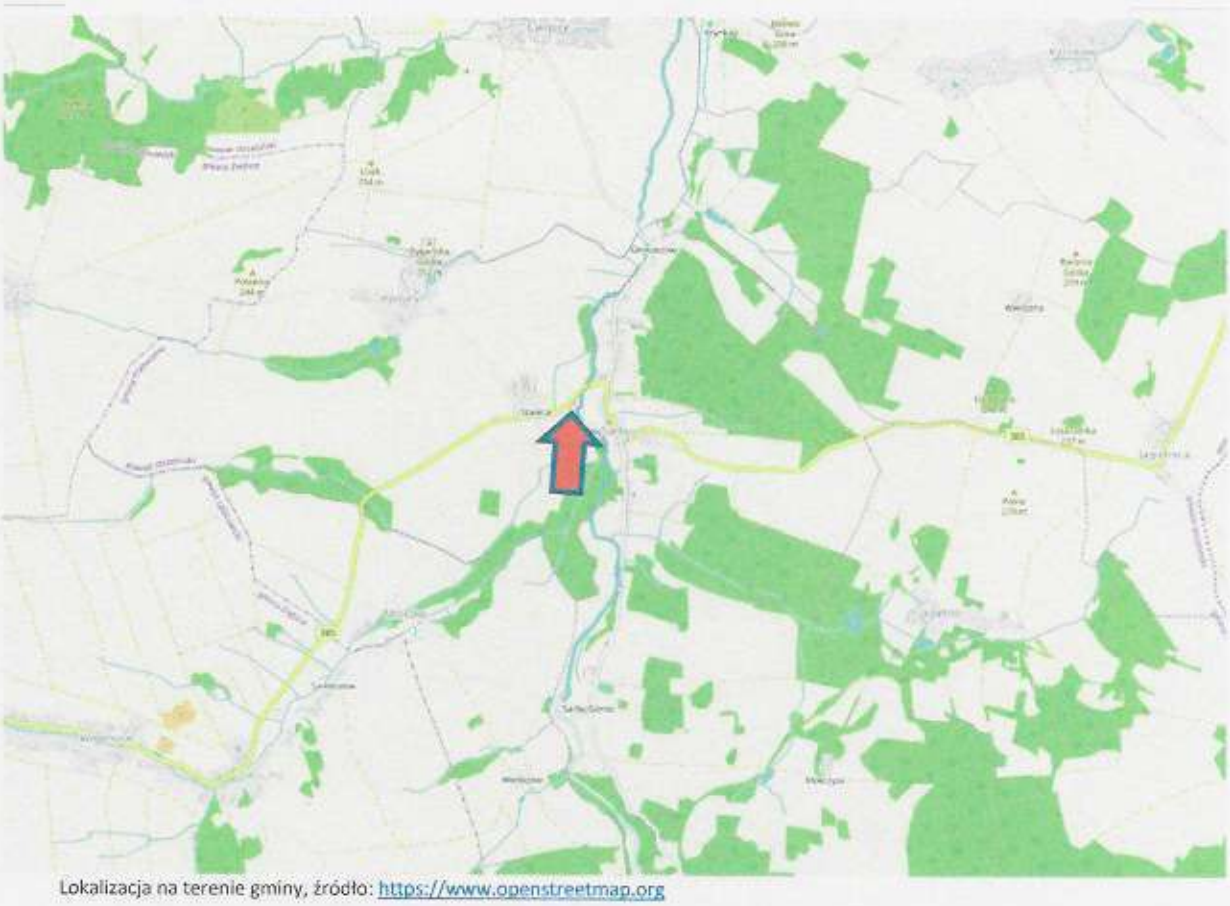
Ogólna charakterystyka miasta/miejscowości
Lokalizacja ogólna



Lokalizacja na terenie woj. dolnośląskiego, źródło: https://www.openstreetmap.org

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Stanica, Obręb Konary, gmina Przeworno, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie.
Stanica to przysiółek położony, w sąsiedztwie wsi Konary, przy ok. 5 km na południe od Jarocina i ok. 40 km na północny zachód od Ostrowa Wlkp., przy drodze wojewódzkiej 385, w rejonie Nieruchomości łączącej Ziębice i Grodków.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej peryferyjnej części obrębu Konary, przy granicy ze wsią Sarby. Lokalizacja w otoczeniu terenów typowo rolniczych.



Lokalizacja na terenie gminy, źródło: https://www.openstreetmap.org

Lokalizacja szczegółowa

Na przedmiotową Nieruchomość składają się

Działka ewidencyjna numer 214/3 (obręb Konary) o powierzchni gruntu 5.233 m^2, zabudowana istniejącym budynkiem folwarcznym , podlegającym przebudowie, o powierzchni użytkowej - 1511,93 m^2, oraz kubaturze - 4218,4 m^3.

Poniżej zaznaczona została przybliżona lokalizacja nieruchomości.

Lokalizacja na terenie Stanicy, źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/

Sąsiedztwo Nieruchomości stanowią tereny rolne i leśne. Teren działki płaski, regularny kształt o niewielkiej deniwelacji.
Nieruchomość nie jest ogrodzona.

Stan techniczno-użytkowy

Budynek, w którym mieścić się będzie destylarnia, restauracja i hotel (pensjonat) jest zlokalizowany w Stanicy na działce nr. 214/3.
Budynek nie został wpisany do rejestru zabytków, jest natomiast zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
Budynek stanowi pozostałość po zabudowaniach folwarcznych. W latach 50 w budynku była prowadzona gorzelnia, w latach 70-80 pełnił funkcję rzeźni. Od kilkunastu lat budynek nie był użytkowany co przełożyło się na jego pogorszenie stanu technicznego i częściowe zawalenia.

Zgodnie z Projektem budynek zostanie odbudowany w cz. zawalonej wg projektów budowlanych.
W budynku przewiduje się:
- wzmocnienie konstrukcji budynku zgodnie z projektem konstrukcji stanowiącym integralną część opracowania
- wytyczenie drogi komunikacyjnej w postaci klatek schodowych
- zabezpieczenie pożarowe budynku zgodnie z opisem
- wykonanie tarasów zewnętrznych
- wykonanie zewnętrznych schodów prowadzących do budynku jak i na tarasy
- usunięcie części ścian zgodnie z projektem
- montaż instalacji wewnętrznych wg. projektów poszczególnych branż

Stan nieruchomości w dniu wizji lokalnej w dniu 3 września 2019 roku.

Parter – planowana restauracja

Parter – planowana restauracja

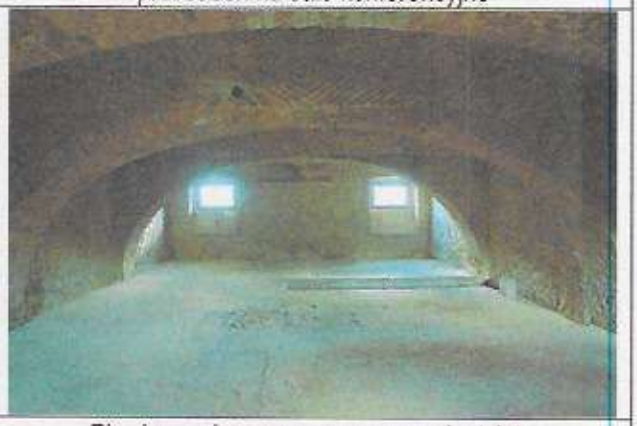
Parter – planowana część produkcyjna

Parter – planowana część produkcyjna

Piętro nad planowaną częścią produkcyjną – opcjonalna przestrzeń na sale konferencyjne

Piętro nad planowaną częścią produkcyjną – opcjonalna przestrzeń na sale konferencyjne

Piwnice – planowane magazyny destylatu



Piwnice – planowane magazyny destylatu

Piwnice – planowana część produkcyjna

Piwnice – planowana część produkcyjna

Stopień zużycia technicznego

Stan techniczny istniejącej zabudowy jest dobry/średni w zakresie konstrukcji nośnej ścian.

Bardzo dobry w zakresie więźby dachowej, pokrycia dachowego i stolarki okiennej – są to elementy wymienione w ciągu ostatnich 6 miesięcy.

W pozostałym zakresie inwestycja jest w fazie przygotowania. Pozwolenie na budowę wydane 26 sierpnia 2019 r.

Stan docelowy

Na Nieruchomości planowane jest wykonanie:

- **Destylarnia** - docelowo ma produkować 130 tyś litrów czystego etanolu rocznie dzięki 4. urządzeniom typu POT-STILL oraz kolumnie półkowej – zaprojektowanych i wykonanych w Polsce. Urządzenia do produkcji zostaną ulokowane we wschodniej części budynku. Produkcja alkoholu zajmie około 250 m2 powierzchni użytkowej.
  Magazyn beczek, zlokalizowany w piwnicach zajmie około 613 m2 powierzchni użytkowej.
  Do tej części ze względu na bezpieczeństwo oraz ograniczenia wynikające z wymogów magazynowania alkoholu (skład celny) dostęp będą miały tylko uprawnione osoby.
- **Restauracja** – planowana na obsługę maksymalnie 80 osób, limitowaną powierzchnią części konsumpcyjnej restauracji. Restauracja będzie serwowała dania lunchowe w godzinach 12.00-16.00 oraz typowe dania restauracyjne z karty. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, będzie to krótka karta, zawierająca dania kuchni lokalnej oparte o sezonowe produkty.
- **Hotel** (pensjonat) – zaprojektowane zostało 16 pokoi w standardzie ***, urządzonych w stylu butikowym. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. „w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 22, poz. 169, zm. Dz.U. z 2011 r. Nr 259 poz. 1553). minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów"; zaszeregowanie obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i nadanie mu kategorii odbywa się na zasadach dobrowolnych, na wniosek zainteresowanego przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie, po spełnieniu przez obiekt wymogów dla danej kategorii.
  Decyzję o zaszeregowaniu hotelu do odpowiedniej kategorii, wydaje Marszałek Województwa (art.38 ustawy o usługach turystycznych).
  W hotelach wszystkich kategorii posiadających nadaną przynajmniej jedną gwiazdę powinny znajdować się między innymi takie usługi jak: akceptacja kart płatniczych; zimna i ciepła woda przez całą dobę; Telefon i faks dostępny dla gości w recepcji; Miejsca postojowe na czas przyjazdu i odjazdu gości.
  Ponadto dla obiektu o kategorii ***, powinny znaleźć się: Dostęp do Internetu w pokojach lub na odrębnych stanowiskach; telefon i telewizor; radio; hotelowe materiały piśmiennicze; zestaw do czyszczenia odzieży, obuwia; woda butelkowana odpowiadające liczbie osób w pokoju oraz ręcznik kąpielowy.

Stan prawny

- Dla Nieruchomości, prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie, Księgi Wieczyste nr: KZ1J/00032649/1 oraz KZ1J/00038091/6.

Księga wieczysta nr WR1T/00031119/1 na dzień wglądu zawierała następujące wpisy:

Typ księgi – NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	DOLNOŚLĄSKIE, STRZELIŃSKI, PRZEWORNO, KONARY
Obręb ewidencyjny	0008, KONARY
Numer działki	214/3
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Powierzchnia (ha)	0,5233
Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
Dział II – Własność	
Właściciel	WOLF DISTILLERY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 381117304, 0000746232
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	

Obciążenia	BRAK WPISÓW
Dział IV – Hipoteka	
BRAK WPISÓW	

Stan prawny nieruchomości ustalono w dniu 7 marca 2018 r. na podstawie przeglądu księgi wieczystej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości.

Dane z rejestru gruntów

Dane zawarte w Księdze Wieczystej informują o stanie prawnym nieruchomości, jednak podstawą do potwierdzenia powierzchni działek ewidencyjnych jest informacja z ewidencji gruntów.

Dane dot. ewidencji gruntów opisano zgodnie z otrzymanymi od Zleceniodawcy, zawiadomieniem o wprowadzonych zmianach danych ewidencyjnych (zał.4).
Zgodnie z otrzymanym dokumentem działka położona jest w obrębie 021703_2.0008, Konary, jednostka ewidencyjna Przeworno.
Kartoteka gruntów

Nr działki ewidencyjnej	Opis użytku	Oznaczenie użytków i klas	Powierzchnia [ha]	Księga Wieczysta
214/3	Bi	-	0,5233	WR1T/00031119/1

Dane ewidencyjne w zakresie działek są zgodne z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Kartoteka budynków

Nr ewidencyjny budynku	Działka	Rodzaj wg KŚT	Klasa PKOB	Główna funkcja	Kondygnacje Nadz./podz.	Powierzchnia zabudowy (m^2)
146	214/3	Budynki przemysłowe	Budynki przemysłowe	Inny budynek przemysłowy	3/1	717

Ustalenia planistyczne

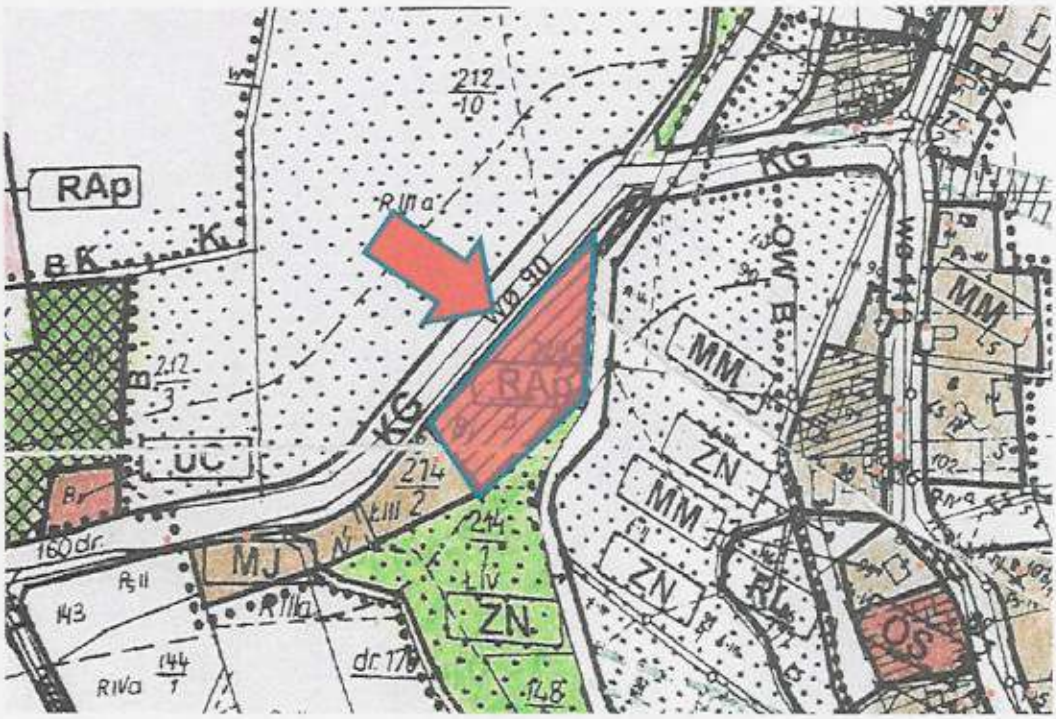
Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa Nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XV/104/04 z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno, w części dotyczącej wsi Konary z przysiółkiem Stanica (dalej jako „MPZP")

Nieruchomość leży na terenach oznaczonych w MPZP symbolem: **RAp** – Teren dawnych zespołów folwarcznych, w Konarach i w przysiołku Stanica, wnioskowanych do aktywizacji gospodarczej, z przeznaczeniem na usługi komercyjne, usługi publiczne, usługi turystyczne, nieuciążliwą działalność produkcyjną, gospodarstwo agroturystyczne bądź cele mieszkaniowe. Dopuszcza się również adaptację obiektów na ośrodek produkcji rolnej bądź hodowlanej. W przypadku ośrodka produkcji hodowlanej wielkość hodowli nie może przekroczyć 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza DJP. Dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały. Nowa zabudowa jest możliwa jedynie na miejscu, w gabarytach i w

formie dawnej zabudowy historycznej, po uzyskaniu uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W § 11 czytamy między innymi:

Na wszelkie prace budowlane związane z przebudową, rozbudową i remontem obiektów budowlanych, wyszczególnionych w ust. 4 niniejszego paragrafu oraz zmianę sposoby ich użytkowania, należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



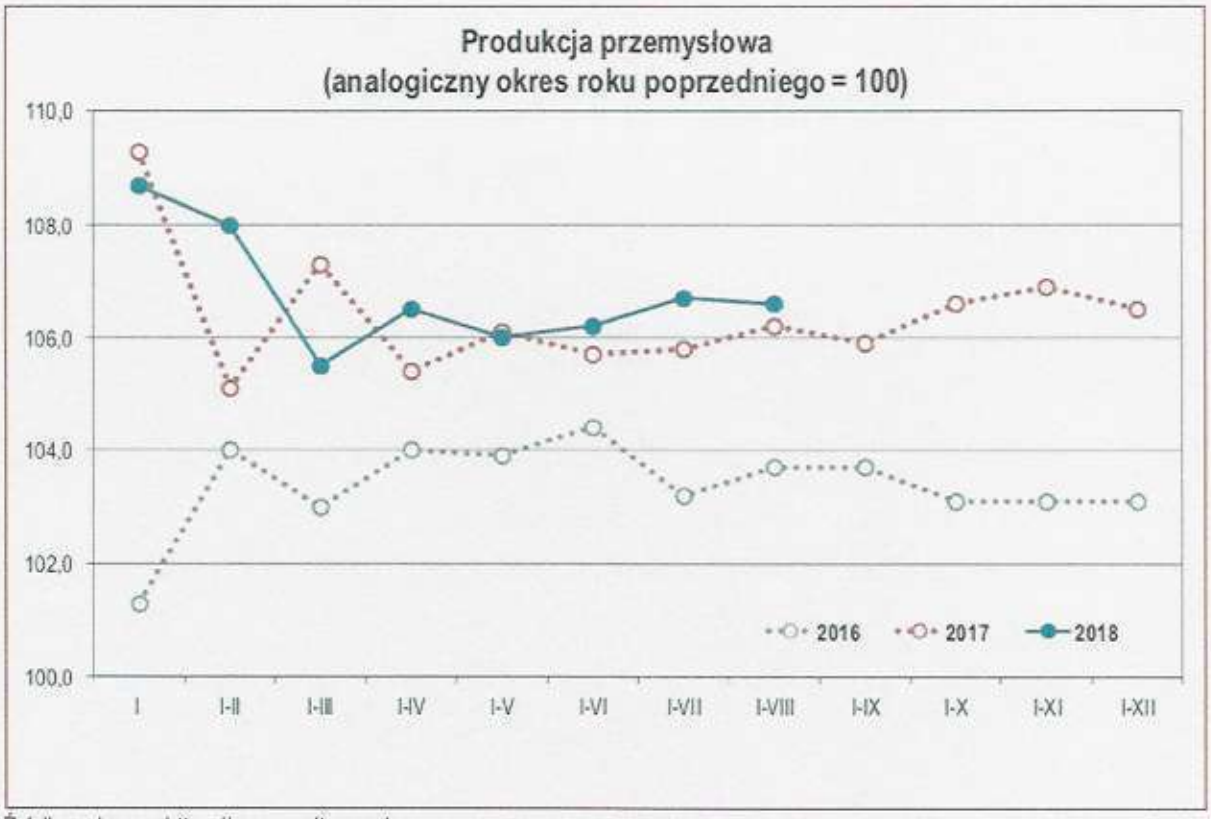
Zgodnie z udostępnioną dokumentacją, właściwe zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały uzyskane.

6. Charakterystyka i analiza rynku

Sytuacja ekonomiczna w Polsce

Produkt krajowy brutto (PKB) w pierwszym półroczu 2018 roku był realnie wyższy o 5,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2017 r., potwierdzając tym samym utrzymanie wysokiego tempa wzrostu gospodarczego.

Utrzymuje się wysoka dynamika produkcji przemysłowej, która w czerwcu wyniosła 6,8% rdr., przy wartości wskaźnika PMI równej 54,2 pkt. (wzrost o 0,5 pkt. w stosunku do marca br.), Względem ubiegłego roku aktywność budowalna w pierwszym półroczu zwiększyła się o 23,7% r. a sprzedaż detaliczna była wyższa o 6,8% przy czym w drugim kwartale była ona słabsza, niż w pierwszym.



Źródło wykresu: https://www.mpit.gov.pl

W okresie styczeń-sierpień 2018 roku wzrost produkcji sprzedanej przemysłu wyniósł 6,6%. W przetwórstwie przemysłowym produkcja wzrosła o 6,7%. Odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej o 20,6%.

W czerwcu inflacja konsumencka, osiągnęła poziom 2,0% r/r. W skali roku ceny towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu br. wzrosły 1,6%. W drugim kwartale dynamika cen przyspieszyła, m.in. w wyniku znacznego wzrostu cen związanych z transportem.

Dynamika płac utrzymuje się w okolicach 7% już od 9 miesięcy. Przeciętne wynagrodzenie brutto w czerwcu 2018 roku wyniosło 4.848 zł, co oznacza, że rok do roku wzrosło o 7,5%.

W perspektywie średnioterminowej popyt krajowy pozostanie kluczową siłą napędową wzrostu, dodatkowo wzmocniony niską stopą bezrobocia (3,8% w maju wg definicji MOP), wzrostem wynagrodzeń oraz początkiem cyklu wyborczego: wyborami samorządowymi, które mają się odbyć pod koniec 2018 r. oraz wyborami parlamentarnymi w 2019 r.

Pomimo bardzo dobrych wyników, w Polsce odczuwalny był wpływ bieżącej sytuacji gospodarczej na świecie. Podniesienie opłat celnych w handlu międzynarodowym spowodowało spadki na giełdzie i osłabienie narodowej waluty. Czynnikiem ryzyka pozostaje przy tym ewentualne ograniczenie niemieckiego eksportu.

Polska Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na niezmienionym poziomie (stopa referencyjna: 1,5%), a liberalna polityka pieniężna stanowi dodatkowy katalizator rozwoju polskiej gospodarki. Pierwszy wzrost stóp procentowych powinien nastąpić nie wcześniej niż w IV kwartale 2019 r.

Trudno zatem mówić o jakimkolwiek istotnym spowolnieniu w stosunku do pierwszych miesięcy roku. Głównym motorem wzrostu gospodarczego pozostawała konsumpcja prywatna. Sytuacja na rynku pracy pozostaje bardzo dobra: spadki bezrobocia sprowadziły liczbę bezrobotnych i stopę bezrobocia do poziomów notowanych ostatnio na początku lat 90-tych. Również dynamiki wynagrodzeń znajdują się w systematycznym trendzie wzrostowym, a wzrosty płac dotyczą coraz większej liczby pracowników. Wreszcie nastroje konsumenckie znajdują się na rekordowych poziomach – nigdy wcześniej odsetek optymistów nie przeważał nad odsetkiem pesymistów i jest to wynik odzwierciedlony w wielu badaniach.

Również gospodarstwa domowe wciąż dysponują dużym zasobem oszczędności zgromadzonych w 2016 r. dzięki niepełnemu wydatkowaniu świadczeń otrzymywanych w ramach programu „500 plus". Bank spodziewa się, że wysokie dynamiki konsumpcji prywatnej (tj. powyżej 4%) utrzymają się także w drugiej połowie br. Wskazują na to chociażby wzrosty wyprzedzających komponentów koniunktury konsumenckiej.

Stopa bezrobocia realnego w Polsce na koniec sierpnia 2018 r. odnotowana na poziomie 5,8% i od końca 2017 r. obserwuje się tendencję spadkową.

Dane makroekonomiczne

Polska, z populacją ponad 38,5 miliona mieszkańców, jest największym krajem w Europie Środkowo-Wschodniej należącym do Unii Europejskiej. Pod względem liczby ludności znajduje się 33 miejscu wśród krajów świata i 6 miejscu wśród państw UE. Jeśli chodzi o produkt krajowy brutto (PKB), Polska jest 9 gospodarką UE i 23 gospodarką świata.

Inflacja

Zgodnie z oczekiwaniami ekonomistów, po 28 miesiącach deflacji (porównując ceny rok do roku) w końcu w listopadzie 2016 r. wskaźnik CPI wzrósł do zera. Jeszcze miesiąc wcześniej był na poziomie minus 0,2 proc, a przez długi czas oscylował wokół minus 1 proc.

W ostatnich miesiącach dynamika cen w Polsce wyraźnie wzrosła, kształtując się w styczniu br. na poziomie 1,8% r/r. W kierunku wzrostu rocznej dynamiki cen oddziaływały głównie czynniki zewnętrzne, przede wszystkim wzrost cen surowców energetycznych na rynkach światowych, który – w połączeniu z aprecjacją dolara amerykańskiego – spowodował wzrost krajowych cen energii, w tym w największym stopniu cen paliw.

Dynamikę CPI w ostatnich miesiącach zwiększał także wzrost cen żywności na rynkach światowych. Był on związany z jednej strony z szybko rosnącym popytem krajów wschodzących, a z drugiej z ograniczeniami podaży niektórych produktów rolnych (m.in. niektórych warzyw, cukru, kawy) w następstwie niekorzystnych warunków meteorologicznych w rejonach koncentracji ich upraw.

Na niskim poziomie kształtuje się inflacja bazowa. Jest to związane z wciąż niską, choć rosnącą, presją popytową oraz umiarkowaną dynamiką jednostkowych kosztów pracy. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym dynamikę cen w kraju jest utrzymująca się niska presja popytowa za granicą.

Wzrostowi inflacji konsumenckiej sprzyja wyższa dynamika cen produkcji sprzedanej przemysłu. Podobnie jak w przypadku cen konsumpcyjnych jest ona spowodowana głównie wzrostem kosztów produkcji na skutek wyższych cen surowców.

Zwiększeniu dynamiki cen towarzyszy wzrost oczekiwań inflacyjnych. Prognozy analityków sektora finansowego i ankietowanych przez NBP ekonomistów wskazują obecnie, że w horyzoncie 4 kwartałów inflacja będzie się kształtować powyżej dolnej granicy odchyleń od celu inflacyjnego, a w horyzoncie 8 kwartałów będzie zbliżona do celu (1,9 %).

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu wzrosły o 1,8% r/d/r, a w porównaniu z poprzednim miesiącem ceny spadły o 0,2%. Analitycy Goldman Sachs uważają, że inflacja w Polsce będzie spadać do końca 2017 r. i w pierwszym kwartale 2018 r. ze względu na efekt bazy w cenach żywności. Dodali, że prognozowana przez nich na pierwszy kwartał 2018 r. podwyżka stóp procentowych może nastąpić później.

Rynek pracy

W lipcu br. utrzymał się stabilny wzrost przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w skali roku. Obserwowano dalszy spadek liczby zarejestrowanych bezrobotnych, a stopa bezrobocia była niższa niż przed rokiem i podobna jak w czerwcu br.

Wstępne wyniki Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności za II kwartał br. wskazują na lepszą niż przed rokiem sytuację na rynku pracy. Podobnie jak w poprzednich kwartałach, zwiększyła się w skali roku liczba pracujących, a zmniejszyła – bezrobotnych. Poprawił się wskaźnik zatrudnienia, a stopa bezrobocia wyznaczonego wg kryteriów BAEL była najniższa w historii badania, prowadzonego od 1992 r.

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w lipcu br. ukształtowało się na poziomie 6 022,1 tys. osób i było o 4,5% większe niż przed rokiem (wobec wzrostu o 4,3% w czerwcu br.). Najbardziej zwiększyło się zatrudnienie w administrowaniu i działalności wspierającej (o 9,7%) oraz zakwaterowaniu i gastronomii (o 9,1%). Wzrost zatrudnienia (w granicach 7,5% – 1,3%) notowano również w działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, transporcie i gospodarce magazynowej, informacji i komunikacji, handlu; naprawie pojazdów samochodowych, obsłudze rynku nieruchomości, przetwórstwie przemysłowym, dostawie wody; gospodarowaniu ściekami i odpadami; rekultywacji oraz budownictwie. Utrzymał się spadek zatrudnienia w górnictwie i wydobywaniu (o 4,4%) oraz wytwarzaniu i zaopatrywaniu w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę (o 1,4%).

Spośród działów o znaczącym udziale w zatrudnieniu, w lipcu br. wyższy niż przeciętnie wzrost zatrudnienia w skali roku obserwowano w przedsiębiorstwach zajmujących się produkcją pojazdów samochodowych, przyczep i naczep, handlem hurtowym i detalicznym pojazdami samochodowymi oraz ich naprawą, transportem lądowym i rurociągowym, magazynowaniem i działalnością usługową wspomagającą transport, produkcją wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych, produkcją mebli, produkcją wyrobów z metali oraz handlem hurtowym. Niższe niż w lipcu ub. roku zatrudnienie notowano w przedsiębiorstwach zajmujących się wydobywaniem węgla kamiennego i węgla brunatnego (o 6,8%, wobec spadku o 7,7% przed rokiem), produkcją odzieży (o 0,8%) oraz budową budynków (o 0,2%).

W okresie styczeń–lipiec br. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 5991,0 tys. osób, tj. było o 4,4% wyższe od obserwowanego przed rokiem. W końcu lipca br. liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy ukształtowała się na poziomie 1 140,0 tys., tj. zmniejszyła się w porównaniu z poprzednim miesiącem (o 1,0%, tj. o 11,7 tys.) i z lipcem ub. roku (o 16,3%, tj. o 221,5 tys.). Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 7,1%, tj. tyle samo, co przed miesiącem i o 1,4 p. proc. mniej niż przed rokiem. W strukturze

bezrobotnych zarejestrowanych udział kobiet w końcu lipca br. był wyższy niż przed rokiem o 1,8 p. proc. i wyniósł 55,6%. Zwiększył się również udział osób uprzednio pracujących (o 1,0 p. proc. do 86,1%). Zmniejszył się natomiast odsetek osób bezrobotnych bez prawa do zasiłku (o 0,8 p. proc. do 85,3%) oraz absolwentów (o 0,1 p. proc. do 2,3%). Udział osób bezrobotnych nieposiadających kwalifikacji zawodowych wyniósł 30,6%, tj. podobnie jak przed rokiem.

W lipcu br. wzrost przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń nominalnych brutto oraz ich siły nabywczej w skali roku był nieco wolniejszy niż w poprzednich dwóch miesiącach. Utrzymał się wzrost nominalnych emerytur i rent brutto w obu systemach. Przy wyższych niż przed rokiem cenach konsumpcyjnych, siła nabywcza świadczeń emerytalno-rentowych w pozarolniczym systemie ubezpieczeń społecznych nie uległa istotnej zmianie w skali roku, a rolników indywidualnych – obniżyła się.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w lipcu br. wyniosło 4 501,52 zł i było wyższe niż przed rokiem o 4,9% (wobec wzrostu o 4,8% w analogicznym okresie ub. roku i o 6,0% w czerwcu br.). Zwiększenie płac obserwowano w większości sekcji, w tym najwyższy w budownictwie (o 8,1%), zakwaterowaniu i gastronomii (o 7,4%), a także w handlu; naprawie pojazdów samochodowych oraz administrowaniu i działalności wspierającej (po 6,9%). W najmniejszym stopniu wzrosły wynagrodzenia w wytwarzaniu i zaopatrywaniu w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę (o 2,3%) oraz dostawie wody; gospodarowaniu ściekami i odpadami; rekultywacji (o 3,1%). Niższe niż w lipcu ub. roku były wynagrodzenia w górnictwie i wydobywaniu (o 20,4%).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w okresie styczeń–lipiec br. ukształtowało się na poziomie 4445,28 zł i było o 4,9% wyższe niż w analogicznym okresie ub. roku (wobec wzrostu o 4,1% przed rokiem). Przeciętne płace zwiększyły się we wszystkich sekcjach, najbardziej w handlu; naprawie pojazdów samochodowych (o 6,7%), administrowaniu i działalności wspierającej (o 6,5%), a także w zakwaterowaniu i gastronomii oraz obsłudze rynku nieruchomości (po 6,2%). W najmniejszym stopniu płace wzrosły w górnictwie i wydobywaniu (o 1,1%) oraz w wytwarzaniu i zaopatrywaniu w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę (o 1,3%).

Rynek hotelarski w Polsce

Według danych GUS polska baza hotelowa na dzień 30 czerwca 2019 r. liczyła 2.829 skategoryzowanych hoteli oferujących 276.973 miejsc noclegowych w 139.052 pokojach. Powyższe liczby ujmują jedynie te obiekty, które przeszły pomyślnie procedury kategoryzacji i zgodnie z polskim prawem mogą posługiwać się zastrzeżoną nazwą „hotel".
Na rynku działa oczywiście wiele nieskategoryzowanych obiektów, których właściciele albo nie zdecydowali się na poddanie ich procedurom zaszeregowania do poszczególnych rodzajów i nadania kategorii, albo ze względu na niespełnienie odpowiednich wymogów, nie otrzymały wpisu do ewidencji obiektów hotelarskich.
W podziale na kategorie w Polsce funkcjonuje 79 hoteli pięciogwiazdkowych (9.530 pokoi), 436 czterogwiazdkowych (40.210), 1.499 trzygwiazdkowych (63 458), 642 dwugwiazdkowych (20 048) oraz 173 jednogwiazdkowych (5 806). Największy udział mierzony liczbą pokoi mają zatem hotele trzygwiazdkowe (45,6 proc), a najmniejszy jedno-gwiazdkowe (4,2 proc.).

Średnio jeden hotel w Polsce oferuje 98 miejsc noclegowych w 49 pokojach. Największą średnią liczbą miejsc noclegowych dysponują hotele najwyższej kategorii, odpowiednio 236 i 120, a najniższą hotele dwugwiazdkowe, odpowiednio 64 i 31.

W pierwszej połowie 2019 r, polska baza hotelowa powiększyła się o 52 skategoryzowane hotele, oferujące 6 541 miejsc noclegowych w 3 342 pokojach. Przyrost ten był niższy o pięć obiektów w porównaniu do tego zanotowanego w pierwszym półroczu 2018 r.
Przez pierwsze dwa kwartały 2019 r. podaż hoteli zwiększyła się o:

- 23 hotele trzygwiazdkowe (26,3 proc pokoi),
- 12 hoteli czterogwiazdkowych (46 proc),

- dziewięć hoteli dwugwiazdkowych (8,2 proc),
- sześć hoteli pięciogwiazdkowych (18,2 proc.),
- dwa hotele jednogwiazdkowe (1,3 proc.).

Najwięcej hoteli skategoryzowanych zostało w województwach małopolskim i mazowieckim, odpowiednio 11 i 10 obiektów.

Według GUS w I połowie 2018 r. wzrost liczby obiektów hotelowych względem roku poprzedniego zanotowało 13 polskich województw. Tylko w województwie pomorskim nie odnotowano żadnych zmian w tym zakresie. Dwa województwa – wielkopolskie i świętokrzyskie zanotowały niewielki spadek liczby hoteli, odpowiednio o 0,9% i 3% względem roku 2017 r. Mimo iż w województwie świętokrzyskim w I połowie 2018 r. nastąpił spadek liczby hoteli w porównaniu do roku 2017 r., region ten zanotował wzrost liczby miejsc noclegowych, co wiązało się z rozbudową istniejących już obiektów o dodatkowe pokoje (m.in. rozbudowa hotelu Bińkowski w Kielcach o nowe skrzydła). Największy wzrost pod względem liczby obiektów w I połowie 2018 r. zaobserwowano w województwie dolnośląskim (gdzie nowe obiekty powstające w tym regionie wygenerowały 6,8% wzrost podaży w porównaniu do 2017 r.) oraz województwie lubuskim i lubelskim – odpowiednio o 4,8% i 4,3%.
Z kolei największy przyrost pod względem liczby nowych miejsc noclegowych zanotowano w województwie łódzkim – 11,1% (ponad 1 tys. nowych miejsc noclegowych w porównaniu do 2017 r.), lubuskim (9,1%) i zachodniopomorskim (8,6%). Spadek liczby miejsc noclegowych zanotowało jedynie województwo wielkopolskie – o 0,5%, tj. o 100 miejsc noclegowych. Taka sytuacja może wiązać się z czasowym zamknięciem jednego z obiektów w celu przeprowadzenia jego remontu lub modernizacji.

Zgodnie z danymi GUS liczba korzystających z hoteli w 2018 r. przekroczyła 22 mln, co oznacza wzrost o 5,5 proc. w stosunku do 2017 r. i aż 36,8 proc w porównaniu do 2014 r.

Blisko 75 proc. nocujących w polskich hotelach to Polacy. W analizowanym okresie pięciu lat odnotowano większy procentowy przyrost liczby turystów krajowych korzystających z hoteli (40,8 proc) niż zagranicznych (26,5 proc.).
Ostatnie lata upłynęły zatem pod znakiem ponownego odkrywania Polski przez naszych rodaków - Polacy z roku na rok coraz więcej podróżują po kraju i wybierają hotele jako miejsce pobytu, czemu sprzyja konsekwentna poprawa jakości bazy hotelowej wraz z pojawianiem się nowych obiektów i modernizacją istniejących.
Jednocześnie Polska zyskuje w oczach obcokrajowców jako destynacja biznesowa i turystyczna za sprawą m.in. umacniania swojej pozycji jako głównego centrum finansowego w Europie Środkowo-Wschodniej, organizowanych imprez czy spotkań o charakterze międzynarodowym, poprawy infrastruktury transportowej (dynamiczny wzrost liczby obsługiwanych pasażerów w polskich portach lotniczych) itp.
Łącznie w hotelach w Polsce wynajęto ponad 25,6 min pokoi, najwięcej w woj. mazowieckim (4,8 min) i małopolskim (4,2 min). W porównaniu do 2014 r. odnotowano wzrost liczby wynajętych pokoi hotelowych o 384 proc.
Niemal połowa korzystających z hoteli przypada na miasta wojewódzkie (48,3 proc.), a w przypadku gości z zagranicy udział przekracza 66 proc. Prym wiedzie Warszawa z ponad 3,2 min gośćmi i Kraków z ponad 2 mln.

Przez minione pięć lat polska baza hotelowa pod względem liczby obiektów wzrosła o 15 proc., tj. o 371 hotele w ujęciu netto (po odjęciu hoteli wykreślonych z ewidencji obiektów hotelowych). Łącznie na rynek wprowadzono ponad 21 tys. pokoi i ponad 43 tys. miejsc noclegowych (wzrosty o 18 proc.).
Jak pokazuje tabela nr 1, zmniejszyła się liczba hoteli naj-niższych kategorii, a najwyższe procentowe wzrosty podaży od-notowano w przypadku hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych. Spadek liczby hoteli z segmentu ekonomicznego nie wynikał jedynie z zakończenia świadczenia działalności noclegowej, w minionych latach, wielu właścicieli decydowało się na podnoszenie standardu swoich obiektów do poziomu trzech gwiazdek.
Zmiany w strukturze podaży hoteli w Polsce wskazują na utrzymującą się tendencje do realizacji hoteli wyższej kategorii, pomimo niszy w sektorze hoteli ekonomicznych. Przyczyn takiego stanu upatrujemy głównie w dwóch czynnikach:

- wysokie ceny gruntów skłaniają inwestorów do realizacji hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych, aby jak najlepiej „wykorzystać" działkę - często „szkoda" jest im działki dla obiektu ekonomicznego;
- dane statystyczne publikowane przez GUS na ogół nie potwierdzają wysokiego popytu na usługi hoteli najniższych kategorii, co wynika z faktu, że wciąż mamy relatywnie niewiele nowoczesnych hoteli w segmencie jednej i dwóch gwiazdek, które oferują na-prawdę dobrą relacje ceny do jakości (ta jakość ma tu szczególne znaczenie).

Tymczasem oferta nowoczesnego hotelu jednogwiazdkowego spełnia oczekiwania wielu turystów, dla których najważniejszy jest estetyczny i dobrze wyciszony pokój, czysta łazienka i wygodne łóżko. Warto zaznaczyć, że standard - szczególnie wyposażenia wielu obecnych hoteli trzygwiazdkowych w Polsce odbiega od tego oferowanego przez nowoczesne obiekty jednogwiazdkowe, na korzyść tych ostatnich.
Biorąc pod uwagę stale rosnący udział turysty krajowego w strukturze gości w Polsce i siłę nabywczą w naszym kraju, powyższe stwierdzenie nabiera szczególnego znaczenia.
Niski udział hoteli ekonomicznych w obecnej i planowanej podaży dziwi, tym bardziej że realizacja tego typu inwestycji wiąże się na ogół z relatywnie niskimi nakładami, mniejszym ryzykiem, szybszym zwrotem z inwestycji w porównaniu z realizacją hoteli wyższej kategorii. I oczywiście nie w każdym przypadku budowa hotelu ekonomicznego ma uzasadnienie. Mamy jednak wiele przykładów lokalizacji, w których realizowane są obok siebie ko-lejne hotele czterogwiazdkowe, podczas gdy pierwszy markowy obiekt ekonomiczny w ich otoczeniu stanowiłby tak potrzebną dywersyfikację i z punku widzenia inwestora i gościa poszukującego często tylko niedrogiego noclegu w przewidywalnym standardzie.

Dla obiektów skategoryzowanych jako hotele największym zagrożeniem jest dziś bardzo szybko rosnąca podaż mieszkań i apartamentów dostępnych na wynajem krótkoterminowy. Rynek najmu dojrzewa, pojawiają się na nim już nie tylko pojedyncze kwatery, ale także spore obiekty celowo budowane pod wynajem, zarządzane zwykle przez wyspecjalizowane firmy. Brak konieczności spełniania przez nie wielu wymogów formalnych, które muszą spełniać tradycyjne hotele, powoduje, że koszt ich funkcjonowania jest niższy. Niestety w najbliższym czasie raczej nie należy spodziewać się wprowadzenia uregulowań w tej kwestii.
Obawiam się również, że coraz częściej stosowana formuła condo sprawi, że niektóre rynki, szczególnie typowo turystyczne, staną się przesycone z powodu szerokiej dostępności pokoi do sprzedaży. Jeśli dodamy do tego potencjalną walkę o utrzymanie cen i obłożenia podczas możliwych wahnięć w popycie na usługi, mamy wzór na potencjalnie spory kłopot dla inwestorów.

W przypadku analizowanego obiektu będziemy mieć – po zakończeniu inwestycji – do czynienia z obiektem o charakterze kameralnym (tylko 16 pokoi dwuosobowych) oraz ze standardem odpowiadającym hotelowi ***.
Region województwa dolnośląskiego w którym położony jest analizowany obiekt nie jest atrakcyjny turystycznie jak również nie jest położony przy głównych trasach komunikacyjnych regionu.
Na terenie powiatu Strzelińskiego w 2018 roku znajdowały się zaledwie trzy obiekty noclegowe spośród wszystkich 1.046 w całym województwie dolnośląskim, z czego tylko jeden spośród ponad czterystu z grupy „hotele, motele, pensjonaty, inne obiekty hotelowe".

Rejon	ogółem							
	ogółem				hotele, motele, pensjonaty, inne obiekty hotelowe			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
	[ob.]	[ob.]	[ob.]	[ob.]	[ob.]	[ob.]	[ob.]	[ob.]
DOLNOŚLĄSKIE	867	950	951	1 046	374	414	416	447
Powiat dzierżoniowski	11	14	17	22	7	11	13	12
Powiat oławski	10	10	10	11	5	6	6	7
Powiat strzeliński	4	3	3	3	1	1	1	1
Powiat ząbkowicki	12	14	13	17	3	5	5	6
OPOLSKIE	168	177	168	173	83	89	87	86
Powiat brzeski	8	11	10	12	6	7	6	8
Powiat nyski	44	45	44	45	14	14	16	16

Powyższa tabelka pokazuje jak niewielkie jest nasycenie obiektami noclegowymi, nie tylko w powiecie strzelińskim, ale również w powiatach ościennych
Pojawienie się na mapie rejonu hotelu z restauracją, korzystnie wpisze się w wysoki popyt obserwowany na lokalnym rynku, również pod kątem organizacji kameralnych imprez okolicznościowych takich, jak niewielkie wesela, chrzciny, imprezy komunijne, wieczory kawalerskie i panieńskie, jubileusze czy stypy.

Korzystnie na obłożenie w hotelu powinno również wpłynąć – na zasadzie synergii, odbywająca się w tym samym obiekcie produkcja alkoholu i pierwszej niezależnej destylarni whisky.
W projekcji obłożenia założono, że hotel będzie wykorzystywany również jako baza noclegowa dla osób zwiedzających destylarnię Wolf&Oak.

„Whisky-turystyka" zyskuje na znaczeniu i stanowi coraz większy udział w rynku turystycznym, krajów słynących z produkcji whisky, czyli Szkocji i whiskey, pochodzącej z Irlandii.
Według informacji prasowych i ankiet Scotch Whisky Association (SWA) szkocka turystyka whisky odnotowała rekordową liczbę odwiedzających w 2018 r. kiedy po raz pierwszy odnotowano ponad 2 miliony odwiedzin szkockich destylarni. Zgodnie z ankietami SWA szkockie gorzelnie odwiedziło gorzelnie w ubiegłym roku ponad 20 różnych narodowości, przy czym najwięcej zainteresowanych szkocką whisky przyjeżdża z Niemiec i USA. Zanotowano także wzrost liczby wizyt z Francji, Hiszpanii i Holandii, a także z Indii oraz Chin.

Łącznie destylarnie szkockiej whisky pozostają trzecią najczęściej odwiedzaną atrakcją w Szkocji.
W stosunku do roku wcześniejszego było ich o 6,1 proc. więcej, a w porównaniu z rokiem 2010 - aż o 56 proc.

Biorąc pod uwagę rosnącą

Rynek powierzchni magazynowych i produkcyjnych na Dolnym Śląsku

W ostatnich latach obserwuje się znaczną ilość nowych inwestycji w obiekty biurowo-produkcyjno-magazynowe. Nieruchomości tego typu powstawały za sprawą przenoszących swoją działalność do Polski zachodnich firm produkcyjnych, a także w związku z perspektywą rozwoju krajowej infrastruktury drogowej.
Rynek obiektów biurowo-magazynowych w Polsce można podzielić na trzy grupy:

- Obiekty klasy A - obiekty produkcyjno-magazynowe wybudowane po 2000 roku charakteryzują się konstrukcją stalową lub murowaną, bardzo dobrym standardem, o dużej rozpiętości elementów konstrukcyjnych, posiadają odpowiednie posadzki i podjazdy dostosowane do samochodów dostawczych, powierzchnię biurową w bardzo dobrym standardzie.
- Obiekty klasy B - obiekty produkcyjno-magazynowe wybudowane w latach 1970-2000, a także współczesne niewielkie budynki magazynowe. Budynki te charakteryzują się konstrukcją żelbetową lub murowaną, często niskim standardem, zlokalizowane są w dużych odległościach od głównych ciągów komunikacyjnych. Obiekty te z reguły są nieogrzewane, niskie - co utrudnia produkcje, składowanie, nie posiadają odpowiednich posadzek i podjazdów dostosowanych do samochodów dostawczych (dotyczy głównie starszej substancji). Współczesne obiekty w tej klasie cechują się korzystnymi parametrami zabudowy ale gorszą lokalizacją.
- Obiekty klasy C - do obiektów klasy C zaliczane są obiekty w słabym stanie technicznym, nieremontowane od kilkunastu lat, nie modernizowane. Są to budynki wymagające gruntownych remontów, zużyte funkcjonalnie i technicznie, budynki wynajmowane po najniższych stawkach czynszu, budynki niewynajmowane, lub budynki przeznaczone do wyburzenia.

Należy zauważyć, iż większość zmodernizowanych budynków klasy B było kiedyś budynkami klasy C.
W odniesieniu do powierzchni klasy B i C dostępne są przede wszystkim obiekty po istniejących lub zlikwidowanych przedsiębiorstwach państwowych (np. PKP, Polski Asfalt, PGNiG), charakteryzujących się przede wszystkim niższym standardem obiektów. Obiekty klasy B i C są często wykorzystywane na potrzeby działalności prowadzonej przez przedsiębiorców, są przedmiotem najmu jednak zdecydowanie rzadziej niż obiekty klasy A. Analizowany obiekt znajduje się w grupie obiektów klasy B, obiekt zrealizowany lub remontowany na początku XXI wieku, standard bardzo dobry, zaliczany do niewielkich modułów magazynowych z udziałem dużej powierzchni biurowej w związku z tym analizą rynku objęto obiekty porównywalne (obiekty klasy B) uzupełniając o obiekty produkcyjno-magazynowe klasy A w celu zaobserwowania podstawowych zależności i trendów w sektorze nieruchomości produkcyjno-magazynowych.

Pustostany

Ze względu na utrzymujący się wysoki popyt na powierzchnie magazynowe, realizację nowych inwestycji w systemie build-to-suit, gdzie obiekty dostosowywane są bezpośrednio do potrzeb najemcy, spełniając określone preferencje i wymagania, wskaźnik pustostanów w Polsce utrzymuje się na bardzo niskim poziomie. Korzystnym

czynnikiem, obniżającym poziom pustostanów jest między innymi zawieranie umów najmu jeszcze przed ukończeniem inwestycji. Ze względu na obecny popyt najemców nie spodziewana jest zmiana tego trendu. Większość nowej dostarczonej powierzchni magazynowej została już wchłonięta przez rynek. W związku z rosnącym popytem na powierzchnie magazynowe w ostatnim okresie współczynnik pustostanów spadł o kilka punktów procentowych w stosunku do lat wcześniejszych.
Wskaźnik pustostanów w pierwszym kwartale 2019 r. kształtował się dla całej Polski na poziomie 5,7% co stanowi rekord dla tego segmentu rynku. W zestawieniu z rekordowym przyrostem nowej powierzchni, sytuacja ta odzwierciedla ogromny poziom popytu na powierzchnie magazynowe. Spadek udziału niewynajętej powierzchni wynika także z popularności projektów typu BTS oraz dużego wolumeny umów przednajmu. Obiekty obecnie w budowie są wynajęte średnio w 76%, a wiele z nich w momencie oddania do użytku jest już w całości skomercjalizowana.
Poziom pustostanów w regionie Wrocławia w trzecim kwartale 2018r. spadł do 2,1%, co było skutkiem wzrostu zainteresowania powierzchniami magazynowymi ze strony najemców. W porównaniu do początku 2018 roku, poziom pustostanów obniżył się o 1,9 p. proc.
Straty z tytułu niewynajęcia powierzchni generującej dochód spowodowane są okresami potrzebnymi na ponowne wynajęcie powierzchni magazynowej w momencie zmiany najemców.
Na podstawie analizy rynku ustalono, że umowy najmu nieruchomości klasy A na rynku regionalnym zawierane są najczęściej na okres 5 - 10 lat, a okres rekomecjalizacji powierzchni produkcyjno-magazynowej wynosi 3-6 miesięcy. Dłuższym okresem potrzebnym na ponowne wynajęcie powierzchni charakteryzować się będą starsze obiekty (klasy B i C), o niższym standardzie wykończenia, znajdujące się w oddaleniu do głównych tras drogowych, nie posiadające odpowiedniego placu manewrowego umożliwiającego dostęp samochodów ciężarowych.
Na podstawie analizy rynku ustalono, że straty w dochodzie dla przedmiotu wyceny - nieruchomości o funkcji biurowo-magazynowej, w bardzo dobrym standardzie powierzchni biurowej i przy wysokim udziale powierzchni biurowej w łącznej powierzchni oraz z uwzględnieniem wielkości i lokalizacji obiektu na lokalnym rynku nieruchomości wynoszą około 8-9 %.

Stawki czynszu

W odniesieniu do obiektów klasy B i C w regionie stawki najmu zaczynają się od 9 zł/m2 dla obiektów wielkopowierzchniowych w niskim standardzie położone najczęściej poza ośrodkami miejskimi do nawet 30 zł/m2 dla obiektów małopowierzchniowych (do 500m2) na terenie ośrodków miejskich typu Wrocław, Legnica, Jelenia Góra lub obiektów w bardzo dobrym standardzie.
Najemcy powierzchni produkcyjno-magazynowych są coraz bardziej wymagający – poszukują obiektów, w których znajduje się dodatkowa powierzchnia biurowa wykończona w dobrym standardzie, często dorównującym nowoczesnym budynkom biurowym, w celu optymalizacji funkcjonowania przedsiębiorstwa i połączenia funkcji produkcyjno-magazynowej z częścią o funkcji biurowej na terenie jednego obiektu.
W tabeli podano przykłady umownych stawek najmu obiektów o funkcji magazynowej i biurowe (klasa B i C) na rynku lokalnym.

Podaż porównywalnej powierzchni biurowej i produkcyjno-magazynowej jest umiarkowana, w zakresie obiektów klasy A podaż jest duża a czynsze znormalizowane. W odniesieniu do powierzchni klasy A istnieje ograniczenie w jej dostępności dla lokalnych przedsiębiorców, najczęściej w ofercie jest powierzchni od 500 m2 dla funkcji biurowej oraz od 5 000 m2 dla powierzchni magazynowej.
W odniesieniu do powierzchni biurowej i produkcyjno-magazynowej klasy B i C znajduje ona popyt głównie wśród lokalnych przedsiębiorców, dla których istotne znaczenie ma przede wszystkim koszt prowadzonej działalności w tym czynsz najmu oraz powierzchnia najmu. Zainteresowanie wzbudzają obiekty o różnorodnej powierzchni w zależności od profilu prowadzonej działalności, niezmiennie jednak najbardziej atrakcyjne są obiekty o dobrym dostępie komunikacyjnym (położenie przy trasach komunikacyjnych o ponadlokalnym znaczeniu).
Wysokość stawki czynszu zależy w głównej mierze od lokalizacji nieruchomości zarówno pod względem regionalnym jak i lokalnym. Kluczową rolę odgrywa również dostępność infrastruktury drogowej. Przy wyborze obiektu duże znaczenie ma dobry dostęp do nieruchomości z różnych części miasta jak również możliwości parkowania oraz rodzaj i jakość drogi dojazdowej do obiektu. W tym przypadku wyższe stawki osiągają nieruchomości o dobrej dostępności komunikacyjnej, usytuowane śródmiejskiej części miasta, przy drogach umożliwiających dogodny dojazd samochodem ciężarowym. Najbardziej pożądane jest otoczenie i sąsiedztwo pełniące funkcje przemysłowe lub handlowe, z dala od zabudowy mieszkaniowej. Dużym atutem jest również dobra widoczność obiektu.
Kolejnym czynnikiem wpływającym na wysokość stawki czynszu jest standard oraz stan techniczny budynku, a w przypadku starszych obiektów prowadzona gospodarka remontowa. Wyższe stawki osiągać będą powierzchnie w

nowszych obiektach, nie wymagających nakładów remontowych lub w obiektach starszych w których zostały przeprowadzone w ostatnim czasie remonty oraz modernizacje. Wyższe stawki osiągają także powierzchnie magazynowe zlokalizowane w obiektach z dostępem do ramp rozładowczych, posiadające miejsca parkingowe lub utwardzone place manewrowe, a także obiekty o bardzo dobrej funkcjonalności pomieszczeń, posiadające hale wysokiego składowania wraz z regałami oraz wyposażone w nowoczesne instalacje.
Wysokość stawki czynszu zależy także od faktu czy obiekt ma dostęp do zaplecza socjalno-biurowego, czy jest ocieplony, klimatyzowany oraz czy posiada monitoring. Wpływ na wysokość stawki czynszu ma również wielkość wynajmowanej powierzchni oraz okres najmu na jaki zawierane są umowy.

7. PROCEDURA WYCENY

Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa nieruchomości jest definiowana jako:

'Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.'

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wybór podejścia i techniki szacowania

Do wyceny Przedmiotowej Nieruchomości zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.
Podejście 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 zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości, w której podstawa obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności.

Niniejsza wycena została przeprowadzona przy specjalnym założeniu, że nie będzie przeciwskazań prawnych lub innych, aby decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku po zakończeniu planowanej inwestycji stała się prawomocna.
Niniejsza wycena ma formę opinii o wartości, gdzie analizie podlegały najistotniejsze informacje i dokumenty (zgodnie z art. 174 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami) związane z przyszłym funkcjonowaniem Nieruchomości,

Kluczowe założenia, takie jak: dane komercyjne dotyczące funkcjonowania hotelu (obłożenie, średnia cena sprzedaży pokoi, etc.) zostały oparte na informacjach otrzymanych od Spółki oraz publicznie dostępnych danych jak również własnej bazie Rzeczoznawcy, na podstawie których założone zostały dane przychodowe i kosztowe związane z funkcjonowaniem planowanego hotelu oraz restauracji.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów udostępnionych przez Zleceniodawcę, według daty ich wystawienia.

Zakłada się, że Zleceniodawca przedstawił wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat, związanych ze sprzedażą.

8. Określenie wartości inwestycyjnej Nieruchomości

Określenie wartości praw do Nieruchomości

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości inwestycyjnej praw przysługujących właścicielowi do nieruchomości gruntowej zabudowanej, które obejmuje zarówno prawo do gruntu jak i nakłady umożliwiające funkcjonowanie destylarni, restauracji i hotelu (pensjonatu) uwzględniające całkowite przystosowanie, zagospodarowanie i wyposażenie w niezbędną infrastrukturę towarzyszącą terenu nieruchomości gruntowej a także instalacji trwale z nią związanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu zawierającego wyżej wymienione funkcje.

Uwzględniając szczególne przeznaczenie nieruchomości oraz sposób jej użytkowania, wartość inwestycyjna praw do nieruchomości odpowiadać będzie wartości zdyskontowanych strumieni dochodów z prowadzonej działalności operacyjnej (hotel i restauracja) jak również z dzierżawy powierzchni produkcyjnej i magazynowej wykorzystywanej do produkcji alkoholu.
Wycena sporządzana jest na potrzeby pozyskania finansowania zewnętrznego, jak również zabezpieczenia wierzytelności i w związku z tym zakłada, że potencjalny właściciel może nie mieć wystarczającej wiedzy do prowadzenia destylarni whiskey.

Uwzględniając specyficzny rodzaj działalności, podstawą przyjęcia danych niezbędnych do określenia dochodu generowanego w wyniku prowadzonej na tej nieruchomości były informacje o dochodach i kosztach przedsiębiorcy uzupełnione i zweryfikowane przeprowadzoną analizą rynku.

Określenia wartości inwestycyjnej praw do nieruchomości (i prowadzonej na niej działalności) przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody zysków przy wykorzystaniu techniki zdyskontowanych strumieni dochodów. Okres prognozy przyjęto zgodnie z dostarczoną przez zleceniodawcę prognozą produkcji na kolejne 5 lat.

Istotą metod wyceny na podstawie zdyskontowanych strumieni dochodów jest powiązanie wartości nieruchomości w momencie wyceny z dochodami, jakie będzie ona przynosić w przyszłości.

Wycena została przygotowana w oparciu o informacje dostarczone przez Klienta (w zakresie planowanych funkcji obiektu oraz ogólnych założeń), a także na bazie analiz własnych rzeczoznawcy, bazujących na danych historycznych dla podobnych obiektów hotelowych z restauracją.

Konieczność stosowania dyskonta wynika z założenia, że pieniądz - jako jedna z form kapitału - przynosi dochód, a więc jego wartość zmienia się w miarę upływu czasu.

Dyskonto jest odwrotnością procentu składanego. Procent składany pozwala określić wielkość kwoty pieniężnej jaką będziemy dysponować po „n" latach (przyszła wartość kapitału) wpłacając dzisiaj posiadaną kwotę (teraźniejsza wartość kapitału) na książeczkę oszczędnościową lub lokując ją w inny sposób zapewniający dochód. Jeśli ulokowany kapitał przynosi co roku „r" % dochodu to po „n" latach jego wartość wyniesie:
$FV=PV(1+r)^n$
Stopę r nazywa się stopą oprocentowania lub stopą zwrotu kapitału. Określa ona relację rocznych dochodów uzyskanych z ulokowanego w określony sposób kapitału do początkowej jego wartości. Odpowiada ona na pytanie, jaka część wyłożonego kapitału zwraca się każdego roku w postaci dochodów (np. odsetek od kwoty na rachunku oszczędnościowym, dywidend od zakupionych akcji, zysku uzyskanego z zainwestowanego kapitału itp.). formuła pozwala określić przyszłą wartość posiadanego dzisiaj kapitału, przy założeniu jego ulokowania w określony sposób na „n" lat, przy stałej stopie oprocentowania „r". Współczynnik $(1+r)^n$ nazywany bywa współczynnikiem oprocentowującym. Dyskonto odpowiada natomiast na pytanie, jaką kwotą pieniędzy musimy dysponować dzisiaj, aby po „n" latach uzyskać oczekiwaną wartość.

Ogólne założenia przyjęte w wycenie

Wycena została przygotowana w oparciu o informacje dostarczone przez Klienta, a także na bazie poniższych założeń:

- Po zakończeniu inwestycji uzyskane zostanie pozwolenie na użytkowanie i pozostałe pozwolenia niezbędne dla funkcjonowania budynków i budowli wchodzących w skład Nieruchomości.
- Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami osób trzecich, które mogłyby negatywnie wpłynąć na jej wartość;
- W przygotowywaniu wyceny polegaliśmy na informacjach dostarczonych przez Klienta zakładając ich kompletność i aktualność;
- Nieruchomość nie podlega skażeniu środowiskowemu;
- W ramach niniejszej wyceny nie została przeprowadzona ekspertyza techniczna nieruchomości. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie stwierdzić, czy nieruchomość posiada jakiekolwiek wady techniczne. Nie przeprowadzono żadnych testów w tym zakresie;
- Nieruchomość zostanie przebudowana zgodnie z przepisami bezpieczeństwa, przeciwpożarowymi, środowiskowymi, a także pozostałymi obowiązującymi wymaganiami, związanymi z produkcją alkoholu.

Szczegółowe założenia przyjęte w wycenie

- Wyceny dokonano według stanu nieruchomości na dzień 3 września 2019 r.;
- Główne źródło przychodu z nieruchomości stanowić będą działalność hotelarska, restauracyjna, jak również przychód realizowany z destylacji alkoholi, w części przysługującej właścicielowi nieruchomości jako koszt alternatywny – równoważny kosztowi jaki musiałby ponieść producent alkoholu wynajmując pomieszczania poza Nieruchomością.
- Obiekt zostanie uruchomiony w 2021 roku. Obiekt zrealizowany zostanie w ciągu 12 miesięcy i rozpocznie działalność w 2021 roku.

Analiza założeń przychodowych i kosztowych

- Wycena oparta została na projekcji przekazanej przez Spółkę jak również na analizach rynku hotelowego w regionie południowej i południowo-zachodniej Polsce, w tym:
    - Uśrednionej stawce za pokój, dla rynku lokalnego hoteli ***, zlokalizowanych pomiędzy Wrocławiem, Opolem, Nysą i Świdnicą.

Miasto	Hotel	Liczba gwiazdek	Rodzaj pokoju	Cena (PLN/pokój)	Cena średnia (PLN/pokój)
Niemcza	Hotel Niemcza	***	Dwuosobowy „Standard" dla 1 lub 2 osób	229	229
Srebrna Góra	Srebrna Góra	***	Comfort dla 1 lub 2 osób	266 186 196	216
Niemcza	Wino & Spa	***	Comfort dla 1 lub 2 osób	247 223	235
Oława	Jakub Sobieski	***	Pokój Dwuosobowy z 1 lub 2 łóżkami	204	204
Ząbkowice Śl	Dolnośląski	brak kat.	Standard dla 1 lub 2 osób	240	240
Średnia					**220**

    - średnim poziomie obłożenia wynikającym z analizy obłożenia podobnych hoteli zlokalizowanych w regionie, jak również uwzględniając planowane wykorzystanie w związku z whiskey-turystyką, planowanymi szkoleniami Master Class oraz prezentacji i spotkań branżowych związanych z produkcją whiskey przez Wolf&Oak.

- Kosztach działalności hotelu, odnoszonych jako relacja (udział procentowy) w spodziewanym przychodzie. Relacja została ustalona na podstawie analizy kosztów ponoszonych w podobnych obiektach, zarówno pod względem wielkości obiektu (hotele od 20 do 40 pokoi), jak również pod względem funkcjonalnym i użytkowym (hotele z całodzienną restauracją, czy z dodatkową działalnością, taką jak stadnina).

- Przedstawione przepływy przychodowo-kosztowe nie były możliwe do zweryfikowania, gdyż nie ma wiarygodnych danych historycznych.
- Wartość nieruchomości szacowana jest jako suma wartości inwestycyjnej hotelu z częścią restauracyjną oraz części przeznaczonej pod produkcję i magazynowanie destylatów (maturacja whiskey).
- Mając na uwadze, że część powierzchni użytkowej, będzie wymagała dodatkowych pozwoleń kalkulacja wartości została przeprowadzona w dwóch wariantach:
  - **Wariant I** – przychód realizowany z działalności prowadzonej z wykorzystaniem z opcjonalnych pomieszczeń konferencyjnych nad produkcją. Wariant możliwy do spełniania przy założeniu uzyskania odstępstwa od Komendanta Wojewódzkiej straży pożarnej na podstawie wniosku i wykonanej ekspertyzy pożarowej. Uzyskanie takiego odstępstwa planowane jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, w II etapie projektowym.
  - **Wariant II** – przychód realizowany z działalności prowadzonej bez pomieszczeń konferencyjnych nad produkcją.

  Wycena nie zakłada wariantu pośredniego, czyli braku możliwości uzyskania odstępstwa, od razu po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, a po upływie określonego czasu i spełnianiu dodatkowych warunków, gdyż na tym etapie projektu nie ma możliwości ustalenia jaki czas powinien upłynąć i z jakimi kosztami potencjalnie powinno się to wiązać.

Stopa dyskonta

Stopa dyskontowa (lub stopy) jest stopą przed opodatkowaniem i odzwierciedla bieżącą rynkową ocenę:

- wartości pieniądza w czasie oraz
- ryzyka wiążącego się z danym składnikiem aktywów, o które szacunki przyszłych przepływów pieniężnych nie zostały jeszcze skorygowane.

Stopa odzwierciedlająca bieżącą ocenę rynkową wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko wiążące się z danym składnikiem aktywów odpowiada zwrotowi, jakiego wymagaliby inwestorzy, podejmując decyzję o inwestycji, która generowałaby przepływy pieniężne w wysokości, terminach i o rodzaju ryzyka odpowiadające przepływom, jakie jednostka oczekuje uzyskać z danego składnika aktywów.

Stopa ta oszacowana na poziomie 7,35%, metodą składaną, zgodnie z poniższymi założeniami:

- Wartość bazową stanowi stopa zwrotu z obligacji skarbowych, rozumiana jako stopa wolna od ryzyka, na dzień wyceny wynosząca 2,700%. (na podstawie oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa, seria: EDO1029)
- Premia z tytułu ryzyka rynkowego, przy której ustalaniu braliśmy pod uwagę stabilność rynku nieruchomości, perspektywy sektora hotelarskiego, konkurencję oraz potencjał transakcyjny, została skalkulowana na poziomie 2,35%.
- Premia z tytułu ryzyka specyficznego nieruchomości, przy której ustalaniu braliśmy pod uwagę stan techniczny i funkcjonalny (po zakończeniu przebudowy), wielkość obiektu i jego funkcjonalność, określona została na poziomie 2,30%.

Kalkulacja wartości Wariant I

Prognoza dane w PLN	Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Przychód łącznie		**1 378 929**	**1 463 634**	**1 616 052**	**1 748 807**	**1 939 779**
Hotel		**985 280**	**1 047 648**	**1 159 578**	**1 254 835**	**1 391 864**
Sprzedaż pokoi		770 880	819 677	907 250	981 779	1 088 990
Śniadania		208 000	221 166	244 796	264 905	293 833
Mini bar		4 000	4 253	4 708	5 094	5 651
Pralnia		2 400	2 552	2 825	3 057	3 390
Gastronomia		***318 400***	***338 555***	***374 726***	***405 508***	***449 791***
Restauracja + sale konferencyjne (opcja)		**318 400**	**338 555**	**374 726**	**405 508**	**449 791**
Sale konferencyjne (167m^2 nad produkcją)		40 000	42 532	47 076	50 943	56 506
Restauracja		192 000	204 154	225 965	244 528	271 230
Obiady domowe		86 400	91 869	101 684	110 037	122 054
Wynajem pomieszczeń		**75 249**	**77 431**	**81 748**	**88 464**	**98 124**
Przychód z najmu pow. produkcyjnej		45 149	46 459	49 049	53 078	58 874
Przychód z najmu pow. magazynowej		30 100	30 972	32 699	35 386	39 250
Koszty operacyjne		**568 000**	**603 954**	**668 480**	**723 394**	**802 390**
Hotel		**342 400**	**364 074**	**402 971**	**436 074**	**483 694**
Kuchnia +. Sale konferencyjne (opcja)		***225 600***	***239 880***	***265 509***	***287 320***	***318 696***
Dochód ze sprzedaży		**735 680**	**782 249**	**865 823**	**936 949**	**1 039 265**
Pokoje		642 880	683 574	756 607	818 760	908 170
Gastronomia		92 800	98 674	109 216	118 188	131 095
Koszty ogólne		**310 100**	**329 729**	**364 957**	**394 938**	**438 065**
Media		**89 600**	**95 272**	**105 450**	**114 113**	**126 574**
Administracja		**115 500**	**122 811**	**135 932**	**147 099**	**163 162**
Sprzedaż i marketing		**38 100**	**40 512**	**44 840**	**48 523**	**53 822**
Utrzymanie		**66 900**	**71 135**	**78 735**	**85 203**	**94 507**
Dochód operacyjny z działalności		**425 580**	**452 519**	**500 866**	**542 011**	**601 199**
Koszty stałe		**157 600**	**167 576**	**185 480**	**200 716**	**222 635**
EBITDA		**267 980**	**284 943**	**315 386**	**341 294**	**378 564**
EBITDA (BEZ KOSZTU OPERATORA)	3%	**226 612**	**240 957**	**266 700**	**288 609**	**320 126**
Rok prognozy		2	3	4	5	6
Stopa dyskonta	7,35%					
WARTOŚĆ BIEŻĄCA NETTO		**196 643**	**194 775**	**200 824**	**202 442**	**209 174**

WARTOŚC REZYDUALNA		320 126
Przepływ z ostatniego roku		
Stopa kapitalizacji	8%	
WARTOŚC REZYDUALNA		**2 614 678**
WARTOŚĆ RYNKOWA		3 618 535
WARTOŚĆ RYNKOWA ZAOKRĄGLONA		**3 600 000**

Kalkulacja wartości Wariant II

Prognoza dane w PLN	Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Przychód łącznie		**1 338 929**	**1 421 102**	**1 568 976**	**1 697 864**	**1 883 273**
Hotel		**985 280**	**1 047 648**	**1 159 578**	**1 254 835**	**1 391 864**
Sprzedaż pokoi		770 880	819 677	907 250	981 779	1 088 990
Śniadania		208 000	221 166	244 796	264 905	293 833
Mini bar		4 000	4 253	4 708	5 094	5 651
Pralnia		2 400	2 552	2 825	3 057	3 390
Gastronomia		***278 400***	***296 023***	***327 649***	***354 565***	***393 284***
Restauracja		**278 400**	**296 023**	**327 649**	**354 565**	**393 284**
Restauracja		192 000	204 154	225 965	244 528	271 230
Obiady domowe		86 400	91 869	101 684	110 037	122 054
Wynajem pomieszczeń		**75 249**	**77 431**	**81 748**	**88 464**	**98 124**
Przychód z najmu pow. produkcyjnej		45 149	46 459	49 049	53 078	58 874
Przychód z najmu pow. magazynowej		30 100	30 972	32 699	35 386	39 250
Koszty operacyjne		**556 840**	**580 815**	**642 868**	**695 679**	**771 648**
Hotel		**342 400**	**364 074**	**402 971**	**436 074**	**483 694**
Kuchnia		***214 440***	***216 741***	***239 897***	***259 604***	***287 954***
Dochód ze sprzedaży		**706 840**	**762 856**	**844 359**	**913 721**	**1 013 501**
Pokoje		642 880	683 574	756 607	818 760	908 170
Gastronomia		63 960	79 282	87 752	94 961	105 331
Koszty ogólne		**310 100**	**329 729**	**364 957**	**394 938**	**438 065**
Media		**89 600**	**95 272**	**105 450**	**114 113**	**126 574**
Administracja		**115 500**	**122 811**	**135 932**	**147 099**	**163 162**
Sprzedaż i marketing		**38 100**	**40 512**	**44 840**	**48 523**	**53 822**
Utrzymanie		**66 900**	**71 135**	**78 735**	**85 203**	**94 507**
Dochód operacyjny z działalności		**396 740**	**433 127**	**479 402**	**518 783**	**575 435**
Koszty stałe		**157 600**	**167 576**	**185 480**	**200 716**	**222 635**
EBITDA		**239 140**	**265 551**	**293 922**	**318 067**	**352 800**
EBITDA (BEZ KOSZTU OPERATORA)	3%	**198 972**	**222 840**	**246 648**	**266 910**	**296 057**
Rok prognozy		2	3	4	5	6
Stopa dyskonta	7,35%					
WARTOŚĆ BIEŻĄCA NETTO		**172 659**	**180 131**	**185 725**	**187 221**	**193 447**

WARTOŚC REZYDUALNA		
Przepływ z ostatniego roku		296 057
Stopa kapitalizacji	8%	
WARTOŚC REZYDUALNA		**2 344 816**
WARTOŚĆ RYNKOWA		3 263 998
WARTOŚĆ RYNKOWA ZAOKRĄGLONA		**3 300 000**

9. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość inwestycyjna Przedmiotu wyceny, który stanowi nieruchomość położona w miejscowości Stanica, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie. Na nieruchomość składa się działka gruntu o numerze 214/3; obręb ewidencyjny Konary, gmina Przeworno.
Dla powyżej scharakteryzowanej nieruchomości gruntowej zbudowanej Sąd Rejonowy W Strzelinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WR1T/00031119/1.

Zgodnie ze stanem na datę wyceny, działka 214/3 zabudowana jest budynkiem folwarcznym, pełniącym wcześniej różne funkcje, w tym między innymi gorzelni i ubojni. Dla budynku sporządzony został projekt odbudowy istniejącego budynku folwarcznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby projektowanej destylarni, pensjonatu oraz restauracji.
według stanu na dzień 3 września 2019 r. wynosi łącznie:

Wartość inwestycyjna w Wariancie I - 3.600.000 zł
słownie: trzy miliony i sześćset tysięcy złotych.

Wartość inwestycyjna w Wariancie II - 3.300.000 zł
słownie: trzy miliony i trzysta tysięcy złotych.

Oszacowana wartość jest wartością netto, nie obejmuje podatku VAT.

Uzasadnienie dla oszacowanej wartości

Wartość inwestycyjna nieruchomości gruntowej, zabudowanej będącej przedmiotem prawa własności działek oraz prawa własności budynków i budowli, oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane rynkowe odzwierciedlające aktualną sytuację na rynku nieruchomości inwestycyjnych, również o dane pochodzące z rynku kapitałowego i odzwierciedlające aktualną sytuację ekonomiczną w Polsce i koniunkturę na rynku hotelarskim oraz rynku nieruchomości produkcyjnych i magazynowych w regionie Dolnego Śląska.

Stąd można uznać, że oszacowana wartość inwestycyjna wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej potencjał inwestycyjny, stan, cechy rynkowe (lokalizację, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny i powierzchnię budynku, wielkość i kształt działki).

Raport z wyceny wykonał:

Piotr Kubica
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 6439

10. Wskazanie obszarów ryzyka związanych z nieruchomością

Wskazanie obszarów ryzyka związanych z nieruchomością wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Zgodnie ze standardem **„Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności"** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.
Uwzględniając powyższe wymogi należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Nie przedstawiono rzeczoznawcom wymogów Kredytodawcy w zakresie wskazania obszarów ryzyka.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym
Szacowana nieruchomość posiada uregulowany stan prawny - prawo własności, założona jest Księga Wieczysta, nie stwierdzono ryzyka w tym zakresie.
Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości
Nie stwierdzono podwyższonego ryzyka.
Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy (w tym ryzyko związane ze zmianami)
Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka. Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla inwestycji wydane zostały wymagane pozwolenia i zgody, w tym pozwolenie na budowę oraz zgoda Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Ryzyko związane ze stanem technicznym (zły stan, stopień zużycia, zaawansowanie inwestycji itp.)
Stan techniczny zabudowy – w zakresie ścian konstrukcyjnych dobry. Podwyższone ryzyko wynika z inicjalnego etapu inwestycji i nieznanych na tym etapie kosztów docelowej inwestycji. Koszty szacowane o standardowe cenniki i katalogi nakładów, jak również koszty wyposażenia hotelu i restauracji szacowane są na około 2 mln PLN. Koszty faktycznie do poniesienia, w celu realizacji inwestycji, będą znane po przeprowadzeniu szczegółowego kosztorysu, popartego przedmiarem robót.
Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi
Nie stwierdzono ryzyka, bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej drogę publiczną.
Ryzyko związane z płynnością nieruchomości
Okres ekspozycji szacuje się na powyżej 12 miesięcy.
Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, osuwiskowe, skażenie środowiska itp.)
Opracowane badanie środowiskowe nie wskazuje na podwyższone ryzyka.
Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (np. ogólna atrakcyjność, niekorzystne cechy, przewidywany okres ekspozycji na rynku, przewidywane zmiany podaży lub popytu itp.)
Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka. Planowana inwestycja będzie dostosowana do działalności ściśle związanej z produkcją whiskey przez Wolf&Oak. Mając na uwadze wysokość niezbędnych nakładów do poniesienia, na remont i dostosowanie istniejącego budynku folwarcznego dla potrzeb uruchomienia destylarni, jest wysoce prawdopodobne, że nawet w przypadku zmiany właściciela nieruchomości, produkcja whiskey nadal będzie kontynuowana na tej nieruchomości na zasadach dzierżawy.
Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości
Uwzględniając stan prawny nieruchomości, jak również fakt, że nieruchomość może być przedmiotem obrotu na wolnym rynku, jak również przebudowana ma być w części jako obiekt komercyjny – uniwersalny pozwalający na uzyskiwanie stałych przychodów, pozwalają stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem zabezpieczenia przez bank lub inną instytucję finansującą, włącznie z aktualnymi pozwoleniami na budowę i wymaganymi zgodami.

Data: 24.10.2019 r.

11. Klauzule i ograniczenia

- Niniejszy Raport z wyceny został sporządzony w oparciu o polskie przepisy prawa, z uwzględnieniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Niniejsze opracowanie stanowi integralną część analizy i przedstawia podsumowanie przyjętych założeń i wniosków. Wnioski z analiz zawartych w niniejszym operacie nie powinny być wykorzystywane do innych celów niż wskazane powyżej, ani nie służą jako substytut badania due diligence (finansowego, technicznego, operacyjnego, prawnego, środowiskowego), czy jako opinii na temat warunków transakcji („fairness opinion").
- Należy być świadomym, iż rzeczywista cena uzyskana w transakcji sprzedaży może się różnić od oszacowanej wartości rynkowej czy inwestycyjnej. Powodem tej różnicy mogą być takie czynniki jak: motywacje i umiejętności negocjacyjne obu stron, struktura transakcji (np. sposób finansowania, itp.) lub inne czynniki specyficzne dla danej transakcji.
- Wycena została przeprowadzona wg aktualnego stanu nieruchomości uwzględniającego realizację inwestycji zgodnie z Projektem, cen obowiązujących w dniu szacowania oraz zasad i trybu sporządzania wyceny nieruchomości wynikających i zgodnych ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Niniejszy Raport został przygotowany przez Rzeczoznawcę wyłącznie w celu, o którym mowa na stronie 4. Przekazanie niniejszego dokumentu nie wiąże się z przekazaniem praw do jego publikacji. Niniejszy raport nie jest przeznaczony i nie może być wykorzystywany przez strony inne niż te, dla których został przygotowany, jak określono powyżej.
- Klient zgadza się, że wszelkie rezultaty usług (w formie pisemnej lub ustnej) oraz dokumenty przygotowane przez Rzeczoznawcę w związku z realizacją niniejszej wyceny nie mogą być wykorzystywane dla celów innej usługi doradczej na rzecz strony trzeciej bez wcześniejszej pisemnej zgody Autora.
- W związku z tym wszelkie raporty, listy, streszczenia lub inne pisemne materiały, w tym rezultaty usług, przygotowane przez Rzeczoznawcę w związku z realizacją niniejszego oszacowania wartości nie mogą być udostępniane, przekazywane, powielane ani ujawniane bez wcześniejszej pisemnej zgody Autora. W przypadku wyrażenia takiej pisemnej zgody przez Rzeczoznawcy wszelkie raporty, listy, streszczenia lub inne pisemne materiały, w tym rezultaty usług, przygotowane przez Rzeczoznawcę będą udostępniane w całości oraz będą zawierały zastrzeżenia i oświadczenia o ograniczeniu odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa oświadczeń na temat rzetelności i kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. W związku z realizacją niniejszej wyceny, Rzeczoznawca zakłada, że dokumenty i informacje przedstawione przez Klienta lub też ogólnie dostępne informacje („Informacje") zawierają rzetelne i kompletne dane. Rzeczoznawca nie będzie dokonywać i nie będzie wymagane, żeby dokonywał niezależnej weryfikacji lub potwierdzenia Informacji. Rzeczoznawca nie będzie odpowiadać za zakres, rzetelność i kompletność Informacji.
- W związku z ograniczeniami w zakresie danych, mogliśmy nie zidentyfikować wszystkich faktów lub informacji istotnych dla przedmiotowego raportu lub tych, których można by uznać za istotne. W związku z tym nie ponosimy odpowiedzialności za niedokładność informacji, ich niekompletność lub nieprawdziwość, jak i pominięcie ze względu na charakter naszej pracy ograniczony do zakresu uzgodnionego w Umowie.
- Jednocześnie zaznaczamy, że przeprowadzone oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w Raporcie źródeł danych merytorycznych.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- W związku z realizacją niniejszego oszacowania wartości Rzeczoznawca uznawał informacje dostarczone przez osoby trzecie za wiarygodne, jeżeli zgodnie z najlepszą jego wiedzą, na informacjach tych można było polegać. Rzeczoznawca nie udziela gwarancji ani opinii w innej formie na temat rzetelności informacji dostarczonych przez osoby trzecie.
- Raport ważny jest jedynie wówczas, gdy prezentowany jest w całości i zgodnie z celami określonymi w Umowie.
- Rzeczoznawca zaznacza, że nie były przeprowadzane szczegółowe badania elementów wyceny oraz jakości materiału. W związku z powyższym niniejsza wycena nie może być traktowana jako ekspertyza stanu technicznego. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte jak i ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.

- Rzeczoznawca oświadcza, że wykonane usługi są zgodne z przyjętymi standardami zawodowymi. Zakłada się, iż dostarczone dane są rzetelne, wobec czego nie była przeprowadzona ich niezależna weryfikacja. Rzeczoznawca nie wydaje żadnej gwarancji ani opinii odnośnie ich zgodności z prawdą.
- Akceptując niniejsze warunki Zleceniodawca i jego przedstawiciele zagwarantowali, że przekazane informacje były kompletne i rzetelne zgodnie z najlepszą wiedzą przedstawicieli Zleceniodawcy.
- Rzeczoznawca korzystał z informacji dostarczonych przez osoby trzecie, jeżeli, zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na informacjach tych można polegać. Rzeczoznawca nie wydaje żadnej opinii na temat rzetelności powyższych informacji. Podobnie Zleceniodawca nie ponosi odpowiedzialności za informacje dostarczone przez osoby trzecie.
- Rzeczoznawca działa jako niezależny wykonawca. Wynagrodzenie Rzeczoznawcy w żaden sposób nie zależy od wniosków płynących z wykonanych analiz.
- W odniesieniu do zobowiązań, które zgodnie z obowiązującym prawem nie podlegają wyłączeniu lub strat powstałych w rezultacie złamania postanowień Umowy, Zleceniodawca zgadza się na ograniczenie łącznej odpowiedzialności Rzeczoznawcy związanej bezpośrednio lub pośrednio z realizacją zlecenia do wysokości kwoty nie większej aniżeli równowartość wynagrodzenia otrzymanego przez Rzeczoznawcę z tytułu realizacji zlecenia.
- Zgodnie za wymaganiami Ustawy, autor opracowania podlega obowiązkowemu ubezpieczaniu cywilnemu przedsiębiorcy. Polisa nr SRM0006363 wystawiona przez PZU S.A. obowiązująca od 16.09.2018 do 15.09.2019 r. Wgląd do oryginału polisy dla zainteresowanych stron.

Załącznik nr 1 do umowy inwestycyjnej

PLAN POŁĄCZENIA
SPÓŁEK: WOLF AND OAK DISTILLERY S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU ORAZ
WOLF DISTILLERY SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA _____ R.
(„Plan Połączenia")

Niniejszy Plan Połączenia został przygotowany i uzgodniony przez Zarząd Spółki Wolf And Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku oraz Wolf Distillery sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w związku z zamiarem połączenia tych spółek na podstawie art. 498 i 499 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (dalej „**KSH**").

Wskazany powyżej zamiar połączenia zwany dalej będzie również „**Połączeniem**".

I. Typ, firma i siedziba łączących się spółek

Łączącymi się spółkami są:

a) Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości __ złotych, opłaconym w całości (zwana dalej „**Spółką Przejmującą**"),

b) Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł (zwana dalej „**Spółką Przejmowaną**"),

w dalszej części niniejszego Planu Połączenia zwane dalej również łącznie „**Spółkami**".

Niniejszy Plan Połączenia został uzgodniony i przygotowany przez Zarząd Spółki Przejmującej oraz Zarząd Spółki Przejmowanej. Zarządy łączących się Spółek, mając na uwadze konieczność dalszego rozwoju prowadzonej przez Spółki działalności, dla osiągnięcia lepszych wyników finansowych oraz minimalizacji kosztów zarządzania, jak też dla uczynienia ofert Spółek bardziej atrakcyjnymi, powzięły zamiar Połączenia Spółek i w związku z tym zgodnie przyjmują przedmiotowy Plan Połączenia, zawierający dokładne dane łączących się podmiotów, a także określający zasady i tryb przeprowadzenia przyszłego Połączenia.

II. Sposób połączenia

1. Połączenie Spółek zostanie dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH tzn. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji nowych akcji, które zostaną wydane dotychczasowym udziałowcom Spółki Przejmowanej.

2. Kapitał zakładowy Spółki Przejmującej zostanie podwyższony z kwoty __ zł do kwoty __ tj. o __ zł, poprzez emisję i wydanie __ akcji (**„Nowe Akcje"**).

3. Wartość bilansowa majątku Spółki Przejmującej została ustalona na kwotę __ zł. W związku z tym wartość bilansowa jednej akcji Spółki Przejmującej została ustalona na kwotę __ zł. Wartość bilansowa majątku Spółki Przejmującej została ustalona na dzień __ r. i została przedstawiona w **Załączniku nr 4** do Planu połączenia.

4. Wartość bilansowa majątku Spółki Przejmowanej została ustalona na kwotę __ zł. W związku z tym wartość bilansowa jednego udziału Spółki Przejmowanej została ustalona na kwotę __ zł. Wartość bilansowa majątku Spółki Przejmowanej została ustalona na dzień __ r. i została przedstawiona w **Załączniku nr 5** do Planu połączenia.

5. Na dzień sporządzenia niniejszego Planu Połączenia akcjonariuszami Spółki Przejmującej są:
   1) Michał Jakub Płucisz, który posiada 99000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 99.000,00 zł;
   2) Jacek Basiukiewicz, który posiada 1000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 1.000,00 zł;

Scanned by CamScanner

3) __

6. Na dzień sporządzenia niniejszego Planu Połączenia wspólnikami Spółki Przejmowanej są:
   1) Michał Jakub Płucisz, który posiada 970 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 48.500,00 zł;
   2) Jacek Jerzy Basiukiewicz, który posiada 10 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 500,00 zł;
   3) Tomasz Kapela, który posiada 20 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 1.000,00 zł.

7. W związku z powyższymi informacjami ustala się następujący parytet wymiany udziałów Spółki Przejmowanej za akcje Spółki Przejmującej:
   1) Michał Jakub Płucisz w zamian za posiadanie 970 udziałów Spółki Przejmowanej otrzyma __ akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej;
   2) Jacek Jerzy Basiukiewicz w zamian za posiadanie 10 udziałów Spółki Przejmowanej otrzyma __ akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej;
   3) Tomasz Kapela w zamian za posiadanie 20 udziałów Spółki Przejmowanej otrzyma __ akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej.

8. Wspólnikom Spółki Przejmowanej nie zostaną przyznane dopłaty w gotówce, jak również nie przewiduje się dokonywania przez wspólników Spółki Przejmowanej dopłat. Wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się w Dniu Połączenia wspólnikami Spółki Przejmującej.

9. W wyniku Połączenia dojdzie do zmiany postanowień Umowy Spółki Przejmującej, poprzez zmianę postanowień dotyczących wysokości kapitału zakładowego i akcjonariuszy obejmujących akcje w kapitale zakładowym. Projekt zmian Umowy Spółki Przejmującej znajduje się w **Załączniku nr 1 i 2** do Planu Połączenia, tj. w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej oraz w projekcie uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej.

10. Podstawą połączenia, zgodnie z zasadami określonymi w art. 506 KSH, stanowić będą zgodne uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej oraz Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej.

11. Projekty uchwał, o których mowa w ust. 10 powyżej, stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1** oraz **Załączniku nr 2** do Planu Połączenia.

12. Połączenie nastąpi z dniem wpisania połączenia do rejestru Spółki Przejmującej przez właściwy dla niej Sąd rejestrowy – **„Dzień Połączenia"**. W wyniku wpisania do rejestru Połącznia, Spółka Przejmowana ulegnie rozwiązaniu bez przeprowadzania likwidacji w dniu wykreślenia z rejestru, ale nie wcześniej niż przed dniem zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

13. Z Dniem Połączenia Spółka Przejmująca wstępuje na mocy art. 494 §1 KSH we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej, w tym staje się stroną wszelkich umów zawartych przez Spółkę Przejmowaną.

14. W związku z Połączeniem nie dojdzie do zmian w składzie organów Spółki Przejmującej. Mandaty członków organów Spółki Przejmowanej wygasną w dniu zarejestrowania Połączenia.

15. Zgodnie z art. 503^1 1 KSH, Połączenie nie będzie poddane badaniu przez biegłego w zakresie jego poprawności i rzetelności na podstawie zgodnej decyzji akcjonariuszy Spółki Przejmującej i wspólników Spółki Przejmowanej.

16. Spółka Przejmowana jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Stanica, Obręb Konary, gmina Przeworno, powiat strzeliński, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1T/00031119/1 (**„Nieruchomość"**). Dokładny opis Nieruchomości wraz z aktualną wyceną znajduje się w operacie szacunkowym z 24 października 2019 roku, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Piotra Kubicę (**„Operat Szacunkowy"**). Operat Szacunkowy stanowi **Załącznik nr 8** do Planu Połączenia.

Scanned by CamScanner

III. Dzień, od którego akcje wydane w Spółce Przejmującej, przyznane wspólnikom Spółki Przejmowanej, uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej:

Akcje będą uprawniały do udziału w zysku Spółki Przejmującej począwszy od Dnia Połączenia.

IV. Prawa przyznane przez Spółkę Przejmującą wspólnikom Spółki Przejmowanej lub osobom szczególnie uprawnionym w Spółce Przejmowanej:

Spółka Przejmująca w związku z Połączeniem nie przyzna żadnych praw wspólnikom Spółki Przejmowanej oraz osobom szczególnie uprawnionym w Spółce Przejmowanej.

V. Szczególne korzyści dla członków organów łączących się spółek:

Spółka Przejmująca w związku z Połączeniem nie przyzna żadnych szczególnych praw i korzyści członkom organów Spółki Przejmowanej lub innym osobom biorącym udział w niniejszym Połączeniu.

VI. Ogłoszenie Planu Połączenia:

Plan Połączenia nie podlega ogłoszeniu na podstawie art. 500 §2[1] z uwagi na jego bezpłatne udostępnienie do publicznej wiadomości na stronach internetowych łączących się Spółek, tj. w przypadku Spółki Przejmującej: www.wolfandoakdistillery.pl, w przypadku Spółki Przejmowanej: www.wolfdistillery.com, nie później niż na miesiąc przed dniem rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej oraz Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej, na których mają być powzięte uchwały o połączeniu, nieprzerwanie do dnia zakończenia obu zgromadzeń.

VII. Ekonomiczne podstawy połączenia:

Połączenie Spółki Przejmującej i Spółki Przejmowanej jest częścią restrukturyzacji Spółek, które powiązane są ze sobą osobami akcjonariuszy i wspólników, mającego na celu:

a) uproszczenie struktury organizacyjnej,
b) uproszczenie struktury właścicielskiej i biznesowej Spółek,
c) wzmocnienie wydajności działań Spółek poprzez uproszczenie przepływu dokumentów oraz wyeliminowanie umów zawieranych przez Spółki,
d) zmniejszenie kosztów działalności Spółek,
e) harmonizację struktury zarządów Spółek.

VIII. Załączniki:

Załącznikami do Planu Połączenia są:

1. projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Przejmującej w sprawie połączenia Spółek,
2. projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmowanej w sprawie połączenia Spółek,
3. tekst jednolity statutu Spółki Przejmującej,
4. informacja o wartości majątku Spółki Przejmującej,
5. informacja o wartości majątku Spółki Przejmowanej,
6. oświadczenie o stanie księgowym Spółki Przejmującej na dzień __ r.,
7. oświadczenie o stanie księgowym Spółki Przejmowanej na dzień __ r.,
8. operat szacunkowy z 24 października 2019 r. nieruchomości będącej własnością Spółki Przejmowanej.

Zgodnie z art. 498 KSH zarządy Spółek biorących udział w Połączeniu, uzgodniły i zaakceptowały w dniu 14 stycznia 2020 r. niniejszy Plan Połączenia, co potwierdzają złożonymi poniżej podpisami.

W imieniu Spółki Przejmującej:

_____

Mikołaj Jakub Płucisz
z upoważnienia Rady Nadzorczej

_____

Michał Jakub Płucisz – prezes zarządu

W imieniu Spółki Przejmowanej:

_____

Michał Jakub Płucisz – prezes zarządu

Scanned by CamScanner

Załącznik nr 2

PROJEKT UCHWAŁY NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ W SPRAWIE POŁĄCZENIA

Uchwała nr []

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Wolf Distillery sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

z dnia []

W sprawie połączenia ze spółką Wolf Add Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku

Działając na podstawie art. 522 ustawy z dnia 15 września – Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm., dalej jako „**KSH**"), w związku z połączeniem Wolf And Oak Distillery S.A. z siedzibą w Gdańsku („**Spółka Przejmująca**") oraz Wolf Distillery sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Spółka Przejmowana**"), Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przejmowanej uchwala co następuje:

§1

Połączenie

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przejmowanej postanawia uchwalić połączenie Spółki Przejmującej ze Spółką Przejmowaną w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH, art. 518 KSH w zw. Z art. 499 §2 i 3 KSH, tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez przyznania szczególnych korzyści dla wspólników Spółki Przejmowanej („**Połączenie**").
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przejmowanej wyraża zgodę na plan połączenia uzgodniony w dniu __ 2020 roku między Spółką Przejmującą a Spółką Przejmowaną („**Plan połączenia**") oraz treść wszystkich załączników do Planu połączenia.
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia wyrazić zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej z kwoty __ zł do kwoty __ poprzez emisję __ nieuprzywilejowanych akcji serii __ o wartości nominalnej __ każda, a wszystkie nowe akcje w podwyższonym kapitale zakładowym zostaną objęte w następujący sposób:

—

§2

Statut Spółki Przejmującej

1. W związku z dokonywanym w ramach połączenia podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przejmowanej postanawia wyrazić zgodę na dokonanie zmiany §7 ust. 1 i 2 statutu Spółki Przejmującej poprzez nadanie mu następującego brzmienia:
   „1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi __ (__) złotych.
   2. Kapitał zakładowy dzieli się na __ (__) akcji zwykłych imiennych o nominalnej wartości 1 zł (jeden złoty) każda."
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przejmowanej postanawia, że w pozostałym zakresie wyraża zgodę na pozostawienie statutu Spółki Przejmującej w obecnym brzmieniu i akceptuje jego treść.

§3

Wejście w życie

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Scanned by CamScanner

Załącznik nr 3

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Michał Jakub Płucisz i Wojciech Baran działający w imieniu i na rzecz Jacka Jerzego Basiukiewicz oświadczają, że - jako założyciele - zawiązują Spółkę akcyjną, zwaną dalej Spółką.

§ 2. 1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą: Wolf and Oak Distillery Spółka Akcyjna.

2. Spółka może używać skrótu: Wolf and Oak Distillery S.A.

§ 3. Siedzibą Spółki jest miasto Gdańsk.

§ 4. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 5. 1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.

2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą.

3. Spółka może uczestniczyć w spółkach krajowych i poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6. 1. Celem Spółki jest prowadzenie przedsiębiorstwa zarobkowego w kraju i za granicą.

2. Przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie działalności gospodarczej w dziedzinie:

1) 11.01.Z – Destylowanie, rektyfikowanie i mieszanie alkoholi,
2) 10.08.Z – Produkcja pozostałych artykułów spożywczych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
3) 11 – Produkcja napojów
4) 16.24.Z – Produkcja opakowań drewnianych
5) 46.34 A – Sprzedaż hurtowa napojów alkoholowych
6) 47 – Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi
7) 46.90 Z- Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
8) 46 – Handel hurtowy z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi
9) 47.25.Z – Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
10) 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
11) 71.20.A – Badania i analizy związane z jakością żywności,
12) 85.59.B – Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
13) 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi __ (__) złotych.

2. Kapitał zakładowy dzieli się na __ (__) akcji zwykłych imiennych o nominalnej wartości 1 zł (jeden złoty) każda.

§ 8. 1. Akcje Spółki objęte zostały w sposób następujący:

1) Michał Jakub Płucisz objął 99.000 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii A o numerach od 0001 do 99000, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, o łącznej

Scanned by CamScanner

wartości nominalnej 99.000 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) i łącznej cenie emisyjnej 99.000 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych),

2) Jacek Basiukiewicz objął 1.000 (jeden tysiąc) zwykłych imiennych serii A o numerach od 99001 do 100000, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, o łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) i łącznej cenie emisyjnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

2. Kapitał zakładowy zostanie pokryty w ten sposób, że akcje serii A opłacone będą wkładem pieniężnym w 1/4 (jednej czwartej) części ich wartości przed zarejestrowaniem Spółki. Pokrycie pozostałej części kapitału zakładowy nastąpi w terminie dwunastu miesięcy od dnia zarejestrowania Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 9. Akcje Spółki mogą być umarzane z czystego zysku lub poprzez obniżenie kapitału zakładowego. Akcjonariusz ma prawo do zwrotu kwoty, stanowiącej równowartość wartości akcji obliczonej na podstawie ostatniego sprawozdania finansowego Spółki.

§ 10. Spółka może emitować akcje imienne.

§ 11. Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Zarządu Spółki.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 12. Organami Spółki są:

1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.

A) WALNE ZGROMADZENIE

§ 13. 1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zgromadzenie zwyczajne zwołuje corocznie Zarząd nie później niż do dnia 30 czerwca każdego roku.

3. Zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego.

§ 14. 1. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:

1) jeżeli Zarząd nie zwołał zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisanym terminie,
2) jeżeli pomimo złożenia wniosków Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego, Zarząd nie zwołał nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia ich złożenia.

§ 15. 1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd lub Rada Nadzorcza, w zależności od tego, który z tych organów zwołuje Walne Zgromadzenie.

2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze, reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 16. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że Statut lub ustawa stanowią inaczej.

§ 17. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:

Scanned by CamScanner

1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków;

2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;

3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;

4) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, chyba że statut stanowi inaczej;

5) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;

6) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych;

7) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych,

8) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

9) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,

10) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 18. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia.

B) RADA NADZORCZA

§ 19. Rada Nadzorcza składa się od trzech do pięciu członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie za wyjątkiem pierwszej Rady Nadzorczej powołanej przez Założycieli.

§ 20. Rada Nadzorcza działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.

§ 21. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na trzy lata.

§ 22. 1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego.

§ 23. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed dniem posiedzenia Rady, chyba że obecni są wszyscy członkowie Rady.

§ 24. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich obecnych członków Rady.

Scanned by CamScanner

§ 25. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.

§ 26. 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie co najmniej dwóch członków Rady lub na wniosek Zarządu.

§ 27. Rada Nadzorcza rozstrzyga we wszystkich sprawach, których ustawa lub Statut nie zastrzegają do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.

C) ZARZĄD

§ 28. 1. Zarząd składa się z jednego do pięciu członków.

§ 29. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza za wyjątkiem pierwszego składu Zarządu, który powoływany został przez Założycieli Spółki.

§ 30. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 31. Organizację Spółki określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 32 Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2020 roku.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33. Ogłoszenia Spółki publikowane będą w dzienniku "Rzeczpospolita".

§ 34. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

§ 35. Koszty sporządzenia aktu ponosi Spółka.

§ 36. Wypisy aktu można wydawać Spółce bez ograniczeń.

Scanned by CamScanner

Załącznik Nr 4
Ustalenie wartości majątku
Spółki Przejmującej na dzień __ 2020 roku

Zarząd spółki pod firmą Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości __ złotych, opłaconym w całości („**Spółka Przejmująca**"), oświadcza w imieniu Spółki Przejmującej w trybie art. 499 §2 pkt 3) KSH, co następuje:

W związku z zamiarem połączenia Półki Przejmującej w trybie art. 492 §1 pkt 1) KSH ze spółką pod firmą Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł (zwana dalej „**Spółką Przejmowaną**"), w oparciu o bilans sporządzony na dzień __ oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmującej sporządzony za okres __, została ustalona w oparciu o art. 499 §2 pkt 3) KSH następująca wartość majątku Spółki Przejmującej na dzień __:

1) Suma aktywów wynosi __;
2) Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wynosi __;
3) Majątek netto (aktywa netto) wynosi __.

Powołany wyżej bilans oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmującej stanowi załącznik do niniejszego oświadczenia.

W imieniu Spółki Przejmującej:

_____
Michał Jakub Płucisz – Prezes Zarządu

Scanned by CamScanner

Załącznik Nr 5
Ustalenie wartości majątku
Spółki Przejmowanej na dzień __ 2020 roku

Zarząd spółki pod firmą Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł (zwana dalej „**Spółką Przejmowaną**"), oświadcza w imieniu Spółki Przejmowanej w trybie art. 499 §2 pkt 3) KSH, co następuje:

W związku z zamiarem połączenia Spółki Przejmowanej w trybie art. 492 §1 pkt 1) KSH ze spółką pod firmą Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości __ złotych, opłaconym w całości („**Spółka Przejmująca**"), w oparciu o bilans sporządzony na dzień __ oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmowanej sporządzony za okres __, została ustalona w oparciu o art. 499 §2 pkt 3) KSH następująca wartość majątku Spółki Przejmowanej na dzień __:

1) Suma aktywów wynosi __;
2) Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wynosi __;
3) Majątek netto (aktywa netto) wynosi __.

Powołany wyżej bilans oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmowanej stanowi załącznik do niniejszego oświadczenia.

W imieniu Spółki Przejmowanej:

_____
Michał Jakub Płucisz – Prezes Zarządu

Scanned by CamScanner

Załącznik Nr 6

Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym Spółki Przejmującej na dzień __ 2020 roku

Zarząd spółki pod firmą Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości __ złotych, opłaconym w całości („**Spółka Przejmująca**"), oświadcza w imieniu Spółki Przejmującej w trybie art. 499 §2 pkt 4) KSH, co następuje:

W związku z zamiarem połączenia Półki Przejmującej w trybie art. 492 §1 pkt 1) KSH ze spółką pod firmą Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł (zwana dalej „**Spółką Przejmowaną**"), w oparciu o bilans sporządzony na dzień __ oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmującej sporządzony za okres __, została ustalona w oparciu o art. 499 §2 pkt 4) KSH następująca wartość majątku Spółki Przejmującej na dzień __:

1) Suma aktywów wynosi __;
2) Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wynosi __;
3) Majątek netto (aktywa netto) wynosi __.

Powołany wyżej bilans oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmującej stanowi załącznik do niniejszego oświadczenia.

W imieniu Spółki Przejmującej:

_____

Michał Jakub Płucisz – Prezes Zarządu

Scanned by CamScanner

Załącznik Nr 7
Oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym
Spółki Przejmowanej na dzień __ 2020 roku

Zarząd spółki pod firmą Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł (zwana dalej „**Spółką Przejmowaną**"), oświadcza w imieniu Spółki Przejmowanej w trybie art. 499 §2 pkt 4) KSH, co następuje:

W związku z zamiarem połączenia Spółki Przejmowanej w trybie art. 492 §1 pkt 1) KSH ze spółką pod firmą Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości __ złotych, opłaconym w całości („**Spółka Przejmująca**"), w oparciu o bilans sporządzony na dzień __ oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmowanej sporządzony za okres __, została ustalona w oparciu o art. 499 §2 pkt 4) KSH następująca wartość majątku Spółki Przejmowanej na dzień __:

1) Suma aktywów wynosi __;
2) Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wynosi __;
3) Majątek netto (aktywa netto) wynosi __.

Powołany wyżej bilans oraz rachunek zysków i strat Spółki Przejmowanej stanowi załącznik do niniejszego oświadczenia.

W imieniu Spółki Przejmowanej:

_____
Michał Jakub Płucisz – Prezes Zarządu

Scanned by CamScanner

UMOWA INWESTYCYJNA – TEKST JEDNOLITY

(dalej również jako „**Umowa**")

zawarta w Warszawie, w dniu 22 stycznia 2020 roku, pomiędzy:

1. **MICHAŁEM JAKUBEM PŁUCISZEM** - zamieszkałym w [redacted] legitymującym się dowodem osobistym [redacted]
2. **TOMASZEM KAPELĄ** - zamieszkałym w [redacted], legitymującym się dowodem osobistym n[redacted]
3. **JACKIEM JERZYM BASIUKIEWICZEM** - zamieszkałym w [redacted], legitymującym się dowodem osobistym n[redacted],
4. **WOLF AND OAK DISTILLERY SPÓŁKĄ AKCYJNĄ** z siedzibą w Gdańsku, ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych, opłaconym w całości,

   - zwaną dalej „**WOLF AND OAK**"

   - reprezentowaną przez: (i) Mikołaja Jakuba Płucisza zgodnie z art. 379 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (dalej „**KSH**") do reprezentowania Spółki w relacjach z członkami Zarządu, a nadto (ii) Michała Jakuba Płucisza - Prezesa Zarządu;

oraz

5. **WOLF DISTILLERY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie (00-805) przy ul. Chmielnej 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł,

   - zwana dalej „**WOLF DISTILLERY**"

   - reprezentowana przez **Michała Jakuba Płucisz – Prezesa Zarządu**,

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy „**Stronami**".

Michał Jakub Płucisz, Tomasz Kapela oraz Jacek Jerzy Basiukiewicz zwani będą łącznie „**Założycielami**" a każdy z osobna także „**Założycielem**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- Założyciele w świecie produkcji jakościowych alkoholi działają jako Wolf Distillery od 2011 roku,
- w celu oddzielenia hobbystycznej produkcji trunków – „sample not for sale" – do w pełni profesjonalnej produkcji alkoholu, Założyciele postanowili w 2018 roku założyć nową markę Wolf & Oak Distillery,
- Założyciele dotychczasową działalność prowadzili w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (WOLF DISTILLERY), do której m.in. należy własność w postaci destylarni zlokalizowanej w Stanicy na Dolnym Śląsku, która docelowo ma produkować do 800 beczek alkoholu rocznie dzięki trzem urządzeniom typu "pot-still" oraz kolumnie półkowej, zaprojektowanych i wykonanych w Polsce („**Destylarnia**"),
- WOLF DISTILLERY dysponuje kluczowymi prawami własności intelektualnej niezbędnymi do realizacji projektu,
- dalszy rozwój i komercjalizacja projektu wymagają zaangażowania dodatkowych środków finansowych, które Założyciele będą starali się pozyskać poprzez zbiórkę w ramach crowdfundingu udziałowego („**Zbiórka**"),

Scanned by CamScanner

- w związku z potrzebą dokonania Zbiórki, Założyciele zawiązali nową spółkę akcyjną WOLF AND OAK, która docelowo, w wyniku dokonania połączenia WOLF AND OAK i WOLF DISTILLERY, będzie jedynym podmiotem w ramach którego będzie prowadzone przedsiębiorstwo,
- w związku z planem rozpoczęcia Zbiórki w dniu 23 stycznia 2020 roku, dnia 21 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WOLF AND OAK podjęło uchwałę (Rep. A 591/2020) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 100.000,00 zł do kwoty od 101.111,00 zł do kwoty 131.111,00 zł, tj. o kwotę od 1.111,00 zł do 31.111,00 zł, w zależności od ilości objętych akcji („**Podwyższenie**"),

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1

POŁĄCZENIE

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie oraz w załącznikach do niej, Strony zobowiązują się do dokonania połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tzn. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (dalej jako „**Połączenie**"), z tym zastrzeżeniem iż:
   a) „**Spółką Przejmującą**" będzie Wolf And Oak Distillery Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Jana z Kolna lok. 11, 80-864 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000819619, posiadającą NIP 5833383921, REGON 385187218, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych, opłaconym w wysokości 25.000,00 zł,
   b) „**Spółką Przejmowaną**" będzie Wolf Distillery spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 85/87, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy da m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000746232, NIP 5272863108, REGON 381117304, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł.
2. Projekt planu połączenia oraz załączniki (dalej jako „**Plan połączenia**") stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Ostateczna treść Planu połączenia uzależniona jest od zakończenia Zbiórki i wysokości podwyższonego w związku z tym kapitału zakładowego WOLF AND OAK oraz ilości wyemitowanych nowych akcji serii B.
4. Strony zobowiązują się, iż podejmą niezbędne czynności w celu przeprowadzenia procedury Połączenia w terminie 7 dni od dnia wpisania Podwyższenia przez właściwy sąd rejestrowy do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 2

ZOBOWIĄZANIA STRON BĘDĄCYCH AKCJONARIUSZAMI WOLF AND OAK ORAZ WSPÓLNIKAMI WOLF DISTILLERY

Strony będące Akcjonariuszami WOLF AND OAK oraz wspólnikami WOLF DISTILLERY zobowiązują się:

1) do uczestniczenia osobiście lub przez swoich pełnomocników w zgromadzeniach wspólników lub walnych zgromadzeniach, których porządek obrad obejmuje przyjęcie uchwał przewidzianych postanowieniami niniejszej Umowy;
2) do głosowania wszystkimi posiadanymi przez siebie akcjami lub udziałami za przyjęciem uchwał przewidzianych postanowieniami niniejszej Umowy;
3) do powstrzymania się od podjęcia jakichkolwiek kroków zmierzających do uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwał przewidzianych niniejszą Umową;
4) do powstrzymania się od dokonywania czynności zmierzających do uchylenia lub stwierdzenia nieważności czynności, których obowiązek dokonania wynika z Umowy, jak również nie będą dokonywały czynności mogących uniemożliwić lub utrudnić ich wykonanie.

Scanned by CamScanner

§ 3

OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA STRON.

1. Każda ze Stron łącznie i każda z osobna niniejszym oświadcza i zapewnia, co następuje:
   1) sporządzenie, doręczenie dokumentów transakcyjnych oraz wykonanie zobowiązań z nich wynikających nie będzie stanowiło naruszenia żadnej umowy, innego stosunku prawnego, decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądu, którego taka Strona jest stroną lub którym jest związany, jak również nie będą stanowić podstawy do zmiany lub ustania takiej umowy, stosunku prawnego, decyzji ani orzeczenia, ani powstania zobowiązania lub obciążenia majątku WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK lub takiej Strony;
   2) Strona nie znajduje się w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego;
   3) wobec Strony nie toczy się postępowanie egzekucyjne, w tym w szczególności żaden składnik majątku Strony nie uległ zajęciu w toku takiego postępowania, zaś wedle najlepszej wiedzy Strony, Stronie nie grozi wszczęcie wobec niej takiego postępowania ani zajęcie jakiegokolwiek składnika jej majątku;
2. Ponadto Strony łącznie i każda z osobna oświadczają i zapewniają, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy następujące zdarzenia nie miały miejsca:
   1) rozwiązanie WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK;
   2) ogłoszenie upadłości WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK;
   3) wszczęcie powództwa przeciwko WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK;
   4) złożenie przez Zarząd WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK wniosku o otwarcie postępowania układowego dla WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK;
   5) połączenie, podział lub przekształcenie WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK lub podjęcie przez zgromadzenie wspólników WOLF DISTILLERY lub walne zgromadzenie WOLF AND OAK uchwały w tym przedmiocie;
   6) zbycie, wydzierżawienie lub obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym przedsiębiorstwa WOLF DISTILLERY lub WOLF AND OAK lub ich zorganizowanej części lub podjęcie przez zgromadzenie wspólników WOLF DISTILLERY lub walne zgromadzenie WOLF AND OAK uchwały w tym przedmiocie.

§ 4

ZBYCIE AKCJI LUB UDZIAŁÓW, PRZYSTĄPIENIE DO UMOWY.

W przypadku zbycia akcji WOLF AND OAK lub udziałów WOLF DISTILLERY na rzecz osób trzecich, Strona zbywająca akcje jest zobowiązana do zapewnienia, by nabywca obowiązał się do przestrzegania postanowień niniejszej Umowy, poprzez przystąpienie do niej najpóźniej jednocześnie z nabyciem takich akcji.

§ 5

ROZWIĄZANIE UMOWY.

Niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu:
w przypadkach wyraźnie określonych w jej treści,
za zgodą wszystkich Stron.

§ 6

POUFNOŚĆ.

Wszystkie informacje ujawnione sobie wzajemnie przez Strony zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy powinny być uważane za informacje poufne („Informacje Poufne") i nie powinny być używane, publikowane, ujawniane lub w jakikolwiek sposób udostępniane stronom trzecim, bezpośrednio lub pośrednio, w czasie trwania

Scanned by CamScanner

niniejszej Umowy i w ciągu 12 (dwunastu) miesięcy od jej rozwiązania lub wygaśnięcia, bez uprzedniej pisemnej zgody Strony, której dotyczą, o ile niniejsza Umowa lub statut WOLF AND OAK lub umowa spółki WOLF DISTILLERY nie stanowi inaczej lub informacja (i) jest publicznie znana lub stanie się znana bez ujawniania jej przez Stronę otrzymującą; (ii) jest lub będzie ujawniona przez Stronę ujawniającą stronie trzeciej bez naruszenia niniejszej Umowy; (iii) była znana Stronie otrzymującej wcześniej bez zastrzeżenia poufności i przed otrzymaniem tej informacji od Strony ujawniającej; (iv) jest ujawniona przez stronę trzecią jednej ze Stron bez zastrzeżeń poufności; (v) została niezależnie uzyskana przez Stronę otrzymującą bez naruszenia niniejszej Umowy; (vi) musi zostać ujawniona zgodnie z prawem, przy czym w takiej sytuacji Strona, na której ciąży obowiązek ujawnienia takiej informacji, przed jej ujawnieniem powinna niezwłocznie poinformować Stronę, której dotyczy taka informacja, w celu skonsultowania formy takiego ujawnienia. Nie narusza to uprawnień Stron do podawania do wiadomości publicznej ogólnych informacji o swojej działalności.

§ 7

PRAWO WŁAŚCIWE.

Niniejsza Umowa jest regulowana i interpretowana zgodnie z prawem polskim.

§ 8

ROZWIĄZYWANIE SPORÓW.

Wszystkie spory powstające między Stronami, które nie są rozwiązane przez negocjacje lub mediacje prowadzone w dobrej wierze, powinny zostać poddane rozpatrzeniu przez sąd właściwy dla siedziby Spółki.

§ 9

ZAWIADOMIENIA.

Wszelkie oświadczenia wymagane lub związane z niniejszą Umową powinny być złożone na piśmie i powinny zostać doręczone osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres właściwej Strony podany w preambule do niniejszej Umowy lub na taki adres, który zostanie podany przez strony niniejszej Umowy w indywidualnych ustaleniach. Jeśli otrzymanie zawiadomienia nie zostanie potwierdzone przez adresata, zawiadomienie powinno być uważane za doręczone (i) jeśli doręczone osobiście - następnego dnia, (ii) jeśli wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską - 7 (siódmego) dnia następującego po dniu, w którym zostało wysłane.

§ 10

KOSZTY.

Koszty i wydatki związane z zawarciem niniejszej Umowy każda Strona ponosi we własnym zakresie.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejsza Umowa stanowi całość ustaleń między Stronami w związku z przedmiotem niniejszej Umowy i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez właściwy sąd za nieważne lub bezskuteczne, takie postanowienie powinno zostać usunięte, zaś pozostała część niniejszej Umowy powinna być

Scanned by CamScanner

interpretowana tak, jakby to postanowienie zostało usunięte i powinna być wykonalna zgodnie z jej warunkami, przy czym powinna być interpretowana w taki sposób, aby zachować cel postanowienia uznanego za nieważne lub bezskuteczne, zaś Strony zobowiązują się negocjować w dobrej wierze, aby zmienić niniejszą Umowę w taki sposób, żeby oddawała pierwotny zamiar Stron w najszerszym możliwym zakresie.

4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 5 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Preambuła oraz załączniki stanowią integralną część Umowy i są wiążące dla Stron.

Załączniki:

1. Projekt Planu połączenia wraz z załącznikami.

PODPISANO

MICHAŁ JAKUB PŁUCISZ

TOMASZ KAPELA

JACEK JERZY BASIUKIEWICZ

WOLF AND OAK

Z upoważnienia Rady Nadzorczej – Mikołaj Jakub Płucisz

Michał Jakub Płucisz – prezes zarządu

WOLF DISTILLERY

Michał Jakub Płucisz – prezes zarządu

Scanned by CamScanner