

W związku z planowaną transakcją Emitent przeprowadził wewnętrzne analizy i symulacje, których celem było sprawdzenie opłacalności i efektywności inwestycji. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że poniższe wyliczenia mają charakter szacunkowy i zostały sporządzone w oparciu o subiektywne założenia oraz że nie stanowią prognozy wyników.

Założenia Emitenta do modelu finansowego

Założenia makroekonomiczne :

- inflacja bazowa HICP na poziomie 2%
- kurs EUR/PLN: 4,10 zł
- efektywna stopa podatku dochodowego: 19%
- EURIBOR 3M:
 - 0,78% do 06.2016,
 - 2,05% od 07.2016 do 12.2023

Założenia dotyczące obiektu Sky Tower:

- przepływy pieniężne prognozowane na okres 10-letni, po którym wyznaczana jest wartość rezydualna inwestycji. Dyskonto na dzień 1 stycznia 2014 r.;
- nabycie nieruchomości współfinansowanej długoterminowym kredytem inwestycyjnym w wysokości wartości 56 899 tys. EUR;
- zakładana przez Zarząd stopa dyskontowa dla analizowanej inwestycji: 9,5%;
- docelowy poziom pustostanów:
 - powierzchnia handlowa: 5% GLA,
 - powierzchnia biurowa: 5% GLA;
- założony poziom komercjalizacji osiągnięty w 12.2015 r., z uwzględnieniem okresów wakacji czynszowych i potencjalnych kosztów fit-out'ów
- poziom stawek czynszów w okresie obowiązywania danych umów najmu indeksowany o wskaźnik HICP;
- docelowy poziom dodatkowych przychodów generowanych przez nieruchomość na poziomie 590 tys. zł miesięcznie;
- powierzchnia najmu (GLA):
 - powierzchnia biurowa: 18 629 m²,
 - powierzchnia handlowa: 29 825 m²;
- stopy kapitalizacji (yield) przyjęte dla okresu po prognozie:
 - powierzchnia biurowa: 7%,
 - powierzchnia handlowa: 6,75%;
- spłata pozostającego salda zobowiązań o wartości 171 757 tys. PLN w dniu 31.12.2023 r.

Poniżej został zaprezentowany pomiar efektywności inwestycji metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. O metodzie zdecydowała chęć uchwycenia wpływu ww. założeń na poziom przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomość w przyszłych latach stanowiących o wartości nabywanego przedsiębiorstwa.

Wybrane parametry finansowe w okresie prognozy w latach 2014 -2023

	2013	2014P	2015P	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	RAZEM
CENA	-270 000											
ATCF [tys. zł]		4 602	10 727	14 179	11 598	13 898	16 243	16 718	17 088	15 919	16 198	137 020
zdyskontowane ATCF [tys. zł]		4 398	9 796	12 374	9 673	11 077	12 372	12 168	11 886	10 483	10 289	104 516
NOI [tys. zł]		28 666	35 208	39 010	37 161	39 306	41 593	42 209	42 874	42 285	42 337	39 047*

**wartość średnia*

Źródło: Emitent

Podsumowanie po okresie prognozy

zakładany zysk operacyjny netto (NOI) miesięcznie po okresie prognozy [tys. Euro]	860,5
zakładane NOI rocznie po okresie prognozy [tys. zł]	42 337
zakładane saldo zobowiązań na koniec 2023 roku [tys. zł]	171 757
zdyskontowana wartość rezydualna netto* [tys. zł]	188 449
zdyskontowane przepływy finansowe po opodatkowaniu (ATCF) + zdyskontowana wartość rezydualna netto [tys. zł]	293 066

** - po spłacie pozostałego salda zobowiązań .*

Źródło: Emitent