Wałbrzych 20.05.2010 r.

L.dz. DOP ...../10

Zgromadzenie Wspólników
Wałbrzyskiej Specjalnej
Strefy Ekonomicznej
„INVEST-PARK" Sp. z o.o.

za pośrednictwem

Rady Nadzorczej
Wałbrzyskiej Specjalnej
Strefy Ekonomicznej
„INVEST-PARK" Sp. z o.o.

OPINIA ZARZĄDU SPÓŁKI

W SPRAWIE WNIOSKU SPÓŁKI PARK PRZEMYSŁOWY WAŁBRZYCH Sp. z o.o.

Park Przemysłowy w Wałbrzychu Sp. z o.o. (*PPW*) jest spółka zawiązaną w dniu 27 listopada 2009 r. (Rep. A nr 9820/2009), o kapitale zakładowym 8.120.000 zł, której wspólnikami są :

1) WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. (*WSSE*) – posiada 200 udziałów o łącznej wartości 2.000.000,00 zł, pokrytych w całości wkładem pieniężnym;
2) Gmina Wałbrzych – posiada 512 udziałów o łącznej wartości 5.120.000 zł, pokrytych wkładem niepieniężnym (nieruchomości) o wartości 4.620.000 zł i wkładem pieniężnym w wysokości 500.000 zł);
3) Województwo Dolnośląskie objęło w PPW 100 udziałów o łącznej wartości 1.000.000 zł – pokrytych w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 02.04.2010r. do WSSE wpłynął *„Wniosek o dokapitalizowanie przez WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. – spółki Park Przemysłowy w Wałbrzychu kwotą 9.000.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć milionów) w trzech transzach po 3.000.000.00 PLN w latach 2010, 2011 i 2012"* (pismo z dnia 02.04.2010r. L.dz.1/IV/2010). Wniosek ten – zawierający 3 alternatywne sposoby dokapitalizowania – został następnie zmieniony pismem PPW z dnia 13.04.2010 r. (L.dz.2/IV/2010).

Wnioskowane przez PPW dokapitalizowanie tej spółki ma stanowić jedno ze źródeł finansowania realizowanego przez nią projektu pn. *„Budowa hali magazynowo-produkcyjnej oraz infrastruktury technicznej na nowych terenach inwestycyjnych o znaczeniu regionalnym w ramach Parku Przemysłowego w Wałbrzychu"*. Równolegle PPW ubiega się o uzyskanie dotacji na realizacje tego projektu ze środków UE w ramach działania 1.4 Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 oraz o kredyt bankowy.

Dokapitalizowanie PPW na zasadach określonych wprost w przedmiotowym wniosku Zarząd WSSE opiniuje negatywnie.

Wniosek ten budzi poważne zastrzeżenia Zarządu WSSE ponieważ zawiera zapisy sprzeczne z *„Koncepcją stworzenia spółki zarządzającej parkiem przemysłowym w Wałbrzychu"* (*„Koncepcja"*), stanowiącej podstawę podjęcia decyzji o zawiązaniu spółki PPW, a zawarte w nim założenia budzą bardzo poważne wątpliwości natury funkcjonalnej, finansowej i prawnej.

Mając jednakże na uwadze, że celem projektu realizowanego przez PPW są działania stymulujące rozwój regionu i jednocześnie w bezpośredni sposób wpisujące się w misję WSSE, do których zaliczyć należy m.in. rozwój lokalnej przedsiębiorczości oraz związane z tym tworzenie nowych miejsc pracy oraz rozbudowa infrastruktury, Zarząd WSSE proponuje wyrazić zgodę na dokapitalizowanie PPW na następujących zasadach i warunkach :

1. Warunkiem zapewniającym bezpieczeństwo realizacji wyżej opisanego projektu jest docelowe połączenie spółek PPW i „Invest Park Development" Sp. z o.o. (*IPD*), polegające na przejęciu PPW przez IPD w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., którego procedura będzie prowadzona równolegle z niżej przedstawionymi działaniami zmierzającymi do uzyskania źródeł finansowania projektu.

2. Instytucja decyzyjna w sprawie przyznania PPW dotacji ze środków UE potwierdzi, że połączenie spółek w trakcie realizacji projektu jest dopuszczalne z punktu widzenia zasad przyznawania pomocy z funduszy strukturalnych i że połączenie spółki PPW (potencjalnego beneficjenta tego dofinansowania) z IPD pozostawałoby bez wpływu na możliwość wykorzystania dotacji na realizację projektu.
3. Dokapitalizowanie PPW nastąpi w formie jednorazowego podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki o kwotę 9.000.000 zł, przy czym - wobec braku zainteresowania pozostałych udziałowców uczestnictwem w tej operacji - całość nowo utworzonych udziałów obejmie WSSE, pokrywając je wkładem pieniężnym.
4. PPW uzyska decyzję kredytową na kwotę 10 mln zł, albo inny dokument jednoznacznie potwierdzający uzyskanie kredytowania projektu ta kwotą, akceptowany przez instytucję decyzyjną w sprawie przyznania PPW dotacji ze środków UE.
5. PPW uzyska decyzję instytucji decyzyjnej w sprawie przyznania dotacji ze środków UE na realizację projektu.

UZASADNIENIE

Poniżej zostały przedstawione zastrzeżenia i wątpliwości dotyczące zarówno, Wniosku PPW o dokapitalizowanie, jak i prognoz dotyczących samodzielnego funkcjonowania spółki PPW.

I. Sprzeczność Wniosku o dokapitalizowanie z dotychczasowymi założeniami realizacji przez PPW projektu inwestycji

1. Zgodnie z Wnioskiem o dokapitalizowanie, projekt, który zamierza realizować PPW jest droższy w stosunku do Koncepcji o 5 mln zł. Koncepcja zakładała łączny koszt projektu w wysokości ok. 32 mln zł brutto, natomiast aktualnie przedstawiana przez PPW wartość projektu wynosi ponad 37 mln brutto.
2. Wniosek o dokapitalizowanie proponuje nową konstrukcję dokapitalizowania PPW, odmienną i niezgodną w stosunku do założeń Wspólników zawartych w Koncepcji.
   W Koncepcji stworzenia PPW założone zostało, że **udziałowcy** dokonają **trzech podwyższeń kapitału** (w roku 2010, 2011 i 2012) poprzez wniesienie każdorazowo wkładu pieniężnego w wysokości 3.000.000 zł (**w sumie 9.000.000 zł przez 3 lata**). Podczas gdy Wniosek o dokapitalizowanie zakłada dokapitalizowanie PPW tylko

przez jednego Wspólnika tj. WSSE i wymaga już na tym etapie od WSSE zobowiązania dotyczącego całej kwoty 9.000.000 zł.

II. Uwagi do założeń finansowych projektu – zgodnie z załącznikiem finansowym do Wniosku o dokapitalizowanie i Koncepcją

1. Do PPW zostały wniesione grunty o łącznej powierzchni 132 090m^2 i wartości 35zł/m^2 netto. Nieruchomość ta miała zostać podzielona na 5 działek (zgodnie z Koncepcją o nr: 10, 11, 12, 13 i 14), z czego działka nr 13 miała być przeznaczona pod halę PPW. Pozostałe **4 działki zostały przeznaczone do sprzedaży**.

Aport do PPW (zgodnie z koncepcją)	powierzchnia w m2	wartość gruntu (zgodnie z koncepcją 35zł/m2)
działka nr 10	12 665,00	443 275,00
działka nr 12	15 183,00	531 405,00
działka nr 14	32 119,00	1 124 165,00
działka nr 11	17 935,00	627 725,00
Razem	77 902,00	**2 726 570,00**

We Wniosku wskazana jest sprzedaż **6 działek** chociaż w analizie nie ma wskazanych dodatkowych aportów nieruchomości.

Nieruchomości PPW (dane z wniosku)	powierzchnia w m2	wartość gruntu (zgodnie z wnioskiem)
działka nr 10	12 665,00	442 925,00
działka nr 12	15 183,00	531 405,00
działka nr 14	32 119,00	1 124 165,00
działka X		1 021 679,02
działka Y		1 077 594,49
działka Z		1 136 570,16
Razem		**5 334 338,67**

Spośród 6 wyżej wymienionych działek, 3 działki mają odzwierciedlenie w Koncepcji, natomiast pozostałe 3 nie mają odzwierciedlenia w aportach do PPW.

Różnica wartości gruntów pomiędzy Wnioskiem a Koncepcją wynosi ponad 2,6mln zł.

2. W Koncepcji zostały założone sprzedaże 3 działek (koncepcja dotyczyła lat 2009-2012). Zakładając dodatkową sprzedaż w następnych latach działki nr 11, PPW osiągnie przychód ponad 3,5mln zł i zysk ze sprzedaży 779.020,00 zł netto.

Aport do PPW (zgodnie z koncepcją)	powierzchnia w m2	przychód ze sprzedaży (zgodnie z koncepcją 45zł/m2)	zysk ze sprzedaży zgodnie z koncepcją)
działka nr 10	12 665,00	569 925,00	126 650,00
działka nr 12	15 183,00	683 235,00	151 830,00
działka nr 14	32 119,00	1 445 355,00	321 190,00
działka nr 11	17 935,00	807 075,00	179 350,00
Razem	77 902,00	3 505 590,00	**779 020,00**

Natomiast we Wniosku przychody i zyski ze sprzedaży nieruchomości przedstawiają się następująco:

Aport do PPW (dane z wniosku)	powierzchnia w m2	przychód ze sprzedaży (zgodnie z wnioskiem)	zysk ze sprzedaży (zgodnie z wnioskiem)
działka nr 10	12 665,00	583 711,88	140 786,88
działka nr 12	15 183,00	718 524,09	187 119,09
działka nr 14	32 119,00	1 558 007,78	433 842,78
działka X		1 313 587,31	291 908,29
działka Y		1 385 478,63	307 884,14
działka Z		1 461 304,49	324 734,33
Razem		7 020 614,18	**1 686 275,51**

Różnica w przychodach PPW ze sprzedaży nieruchomości porównując Koncepcję i Wniosek jest ponad dwukrotna, a różnica w zyskach jeszcze większa bo wynosi 907.255,51zł netto. Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z analizą z Wniosku o dokapitalizowanie, PPW osiąga przychody ze sprzedaży nieruchomości, w które nie została wyposażona.

Ponadto sprzedaż tychże nieruchomości tylko w pierwszych latach uszczupla majątek PPW. Od roku 2014 pozycja z bilansu – grunty (w tym prawo do wieczystego użytkowania) – jest stała i wynosi 2.521.505zł. pomimo sprzedaży i pomniejszania tych aktywów w roku 2014, 2015, 2017, 2019.

3. Założona została sprzedaż nieruchomości gruntowych w stanie naturalnym po 45zł/m^2 netto. Nie jest to możliwe, ze względu na warunki geologiczne i ukształtowanie terenu. Ponadto Wałbrzych i najbliższy region jest nasyconym rynkiem nieruchomości przemysłowych oferującym w tej chwili około 50 ha doskonale przygotowanych nieruchomości niezabudowanych (tereny WSSE, „INVEST-PARK DEVELOPMENT" Sp. z o.o. (IPD) i Dolnośląskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. (DARR) -„T-PARK").

4. PPW nie posiada środków na makroniwelację działek niezabudowanych, ale zakładając, że makroniwelacja ta zostałaby wykonana, nakłady umożliwiające dorównanie w/w konkurencyjnym nieruchomościom byłyby bardzo wysokie (zgodnie z doświadczeniem WSSE, koszty związane z makroniwelacją i uzbrojeniem nieruchomości wynieść mogą ok. 100-150 zł/m^2 netto). Stosując założenia Koncepcji, cena nieruchomości PPW w przypadku wykonania makroniwelacji i uzbrojenia terenu wyniosłaby ok. 150-200 zł/m^2 netto, czyli ok. 3-4 krotnie więcej niż ceny nieruchomości WSSE obecnie oferowanych na rynku (Platformy WSSE ok.. 50-60 zł/m^2).
5. Przedstawiony harmonogram sprzedaży zakłada nierealne do osiągnięcia terminy sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę specyfikę przedmiotowych działek i wieloletnie doświadczenie WSSE w sprzedaży nieruchomości przemysłowych, nie zdarzyło się aby tego typu działki (oferowane w stanie naturalnym) za cenę ok. 45zł/m^2 netto (założenie z Koncepcji) znalazły nabywców.
6. Założone zostały niemożliwe do osiągnięcia warunki wynajmu hali PPW. Analiza finansowa zakłada, że po wybudowaniu, hala zostanie od razu wynajęta w 100%. Biorąc pod uwagę doświadczenie IPD i WSSE z tego typu majątkami, komercjalizacja tego typu obiektów trwa najczęściej od kilku do kilkunastu miesięcy. Dodatkowo ze względów funkcjonalnych (części wspólne hali, sanitariaty, komunikacja) przyjmuje się, że co najmniej 10% hali nigdy nie stanowi przedmiotu wynajmu. Ponadto stawki czynszu przyjęte dla hali i części biurowej są zawyżone (15zł/m^2 netto hala, 30zł/m^2 netto część biurowa – dane z Koncepcji oraz ok. 21,45złm^2 netto hala, ok. 42,90zł/m2 netto część biurowa – dane z Wniosku), gdyż zgodnie z ofertami developerów (a także ofertą powierzchni w hali IPD zlokalizowanej w Wałbrzychu), stawki dla podobnych powierzchni wynoszą ok. 12-15 zł netto (bez względu na to, czy jest to część biurowa czy hala).
7. PPW nie ma uzgodnień oraz gwarancji podpisania umów przyłączeniowych z gestorami mediów dotyczących w szczególności realności wykonania niezbędnej infrastruktury, jak i wielkości dostaw mediów i czasu realizacji (co z doświadczenia WSSE i IPD jest bardzo czasochłonne). Nie ma również uzgodnień co do ewentualnych późniejszych odsprzedaży sieci PPW gestorom. Brak takiej możliwości w znaczny sposób wpłynie na finanse PPW i realność całego przedsięwzięcia (Koncepcja zakłada, że infrastruktura techniczna realizowana przez PPW kosztować będzie ok. 10 mln zł netto).

8. Zgodnie z doświadczeniem WSSE i IPD w zarządzaniu halami koszty funkcjonowania PPW są zaniżone, a przychody znacznie zawyżone. Sytuacja taka może wskazywać, że wartości te mogły zostać celowo zmodyfikowane, aby wskazać na finansową wykonalność projektu, co z kolei może sugerować, że sam wnioskodawca mógł mieć obawy co do jego samodzielnego finansowania. Taka sytuacja wskazuje jednoznacznie, że w rzeczywistości nie będzie możliwe utrzymanie płynności finansowej PPW.
9. Rachunek finansowy PPW pogorszy się również ze względu na fakt, iż w momencie tworzenia PPW założone zostało obniżenie podatku od nieruchomości do poziomu 0,10zł/m2 – powierzchni gruntów (obecnie 0,72zł/m^2) i 1zł/m^2 – powierzchni budynków (obecnie 19,2zł/m^2)., co w przypadku braku odpowiedniej uchwały organów Gminy Wałbrzych dodatkowo obciąży rachunek PPW.
10. Aktualnie w PPW zatrudniona jest jedna osoba – Prezes Zarządu. Biorąc pod uwagę wielkość i stopień skomplikowania projektu, nierealne jest utrzymanie zatrudnienia na takim poziomie. Zatrudnienie dodatkowych osób spowoduje dodatkowy wzrost kosztów funkcjonowania PPW.
11. W oparciu o powyższe zastrzeżenia oraz o założenia z Koncepcji można przeprowadzić prognozę wyniku finansowego i nadwyżki finansowej (niedoboru) PPW. W Koncepcji założone zostało, że:
    a) w latach 2010-2011 zadanie inwestycyjne zostanie zrealizowane w całości,
    b) wysokość dotacji wynosi 40% wydatków inwestycyjnych,
    c) od 1 stycznia 2012 r. wszystkie powierzchnie zostaną wynajęte w 100% - 15zł/m^2 powierzchnię hali, 30 zł/m2 powierzchnię biur,
    d) spłata kredytu w wysokości 10 mln zł, oprocentowanego 9% rocznie, o okresie spłaty 120 miesięcy, rozpocznie się 1 stycznia 2013 r.,
    e) podatek od nieruchomości zgodny jest z obowiązującymi w Wałbrzychu stawkami,
    f) amortyzacja obliczona jest zgodnie z obowiązującymi stawkami podatkowymi,
    g) koszty utrzymania hali (energia i gaz na potrzeby PPW, utrzymanie letnie i zimowe, obsługa stacji transformatorowej, usuwanie awarii i drobne naprawy, ochrona w dni wolne od pracy) w wysokości 195.400 zł rocznie,
    h) koszty zarządu zgodne są z danymi Zarządu PPW.

Przy powyższych założeniach, w latach 2010 i 2011 PPW osiągnie stratę netto, z uwagi na brak przychodów z tytułu najmu.

W kolejnych latach – od momentu wynajęcia hali, PPW będzie osiągała straty w wysokości:

Rok	Zysk (strata) netto
2012	- 703 955,10
2013	- 613 955,10
2014	- 523 955,10
2015	- 433 955,10
2016	- 343 955,10

Brak generowania zysków i konieczność obsługi kredytu poprzez spłatę rat kapitałowych przełoży się na coraz głębsze braki finansowe stanowiące podstawę do zgłoszenia upadłości spółki PPW w wyniku jej niewypłacalności.

Zgodne z założonymi w Koncepcji stawkami najmu powierzchni, poniżej przedstawiona została prognoza przepływów PPW, która wskazuje, że w roku 2013 PPW straci płynność finansową.

	2012	2013	2014	2015	2016
Stan środków na początek okresu	2 023 869	343 038	- 1 247 794	- 2 748 625	- 4 159 456
Koszty Zarządu	- 710 628	- 710 628	- 710 628	- 710 628	- 710 628
Zysk netto + amortyzacja	29 437	119 437	209 437	299 437	389 437
Spłata kredytu	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000
Stan środków na koniec okresu	**343 038**	**- 1 247 794**	**- 2 748 625**	**- 4 159 456**	**- 5 480 287**

	2017	2018	2019	2020	2021
Stan środków na początek okresu	- 5 480 287	- 6 711 118	- 7 851 949	- 8 902 780	- 9 863 611
Koszty Zarządu	- 710 628	- 710 628	- 710 628	- 710 628	- 710 628
Zysk netto + amortyzacja	479 437	569 437	659 437	749 437	839 437
Spłata kredytu	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000	- 1 000 000
Stan środków na koniec okresu	**- 6 711 118**	**- 7 851 949**	**- 8 902 780**	**- 9 863 611**	**- 10 734 442**

Zakładając nawet, że dojdzie do całkowitego umorzenia podatków od nieruchomości przez Gminę Wałbrzych przez 10 lat (tj. ok. 3.160.930 zł) i sprzedaży wszystkich

pozostałych działek niezabudowanych (tj. ok. 4.275.000 zł – 95.000m^2 po 45zł/m^2) PPW nadal nie osiągnie nadwyżki finansowej, w dalszym ciągu zabraknie 3.298.512 zł.

III. Brak perspektyw i pewności co do przyszłości PPW

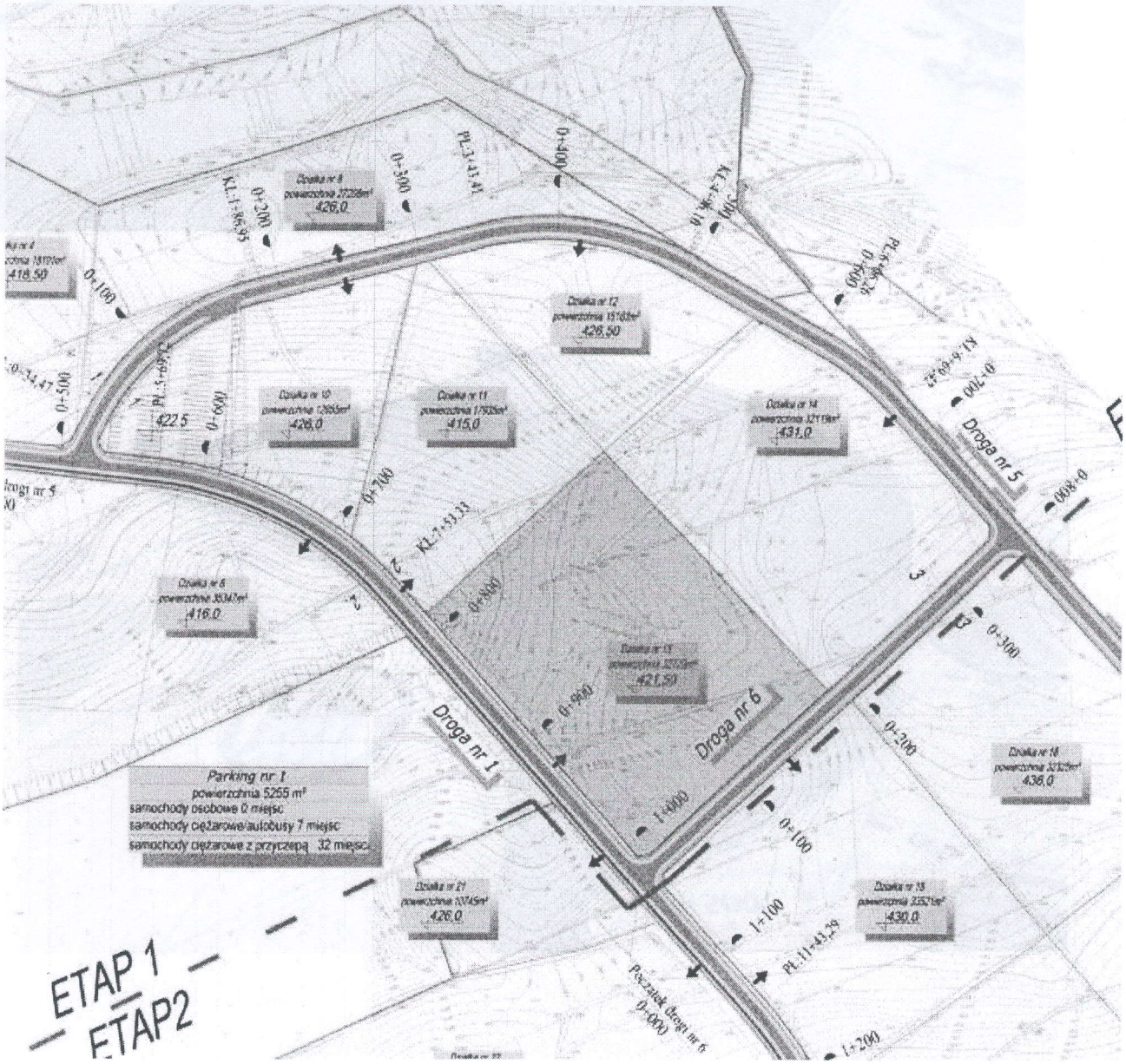
1. W Koncepcji mowa jest o aportach nieruchomości Gminnych w kolejnych latach funkcjonowania PPW. Założone były aporty nieruchomości graniczących z obecnymi nieruchomościami PPW, które również charakteryzują się bardzo dużym nachyleniem i innymi wadami uniemożliwiającymi swobodną ich sprzedaż. Ze względu na fakt, że nieruchomości PPW są niesprzedawalne zarówno w stanie naturalnym jak i po wykonaniu makroniwelacji, a nieruchomości będące przedmiotem ewentualnych aportów Gminy Wałbrzych charakteryzują się podobnymi warunkami geologicznymi jak działki PPW, aporty te są niecelowe, gdyż nie będą one miały charakteru rynkowego a jedynie zwiększą koszty funkcjonowania PPW.

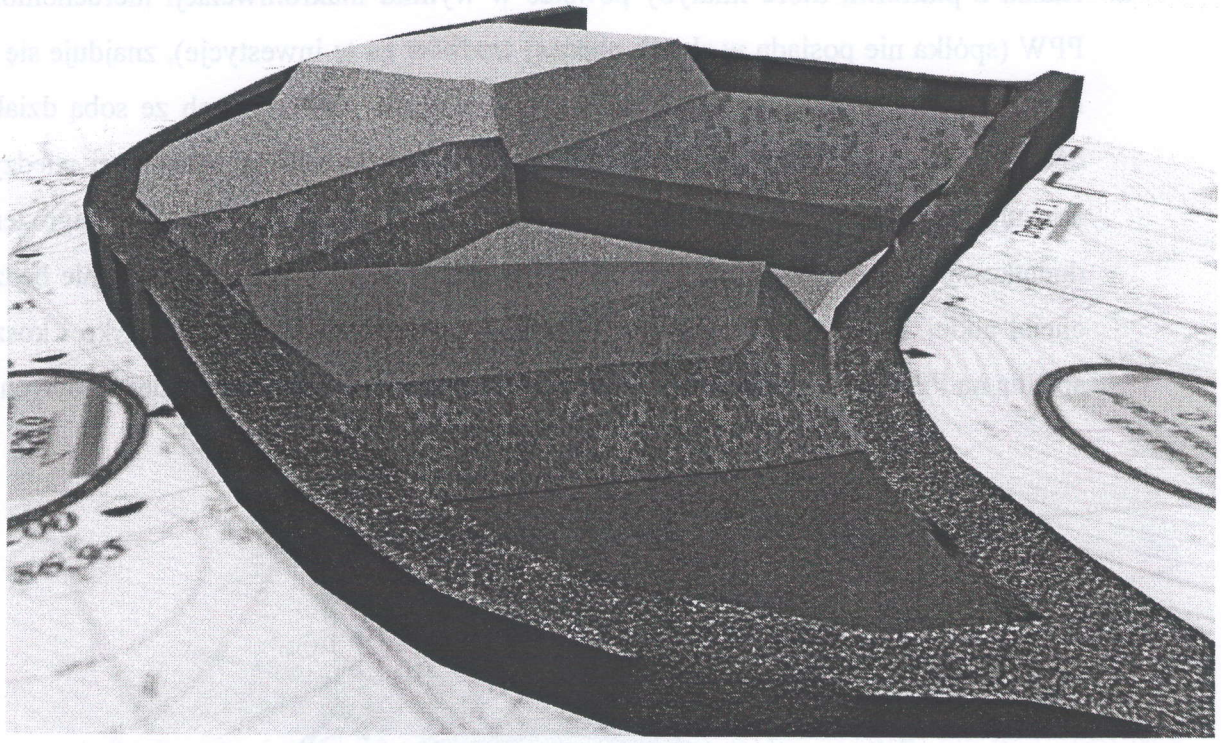
IV. Uwagi co do założeń funkcjonalnych i technicznych projektu PPW

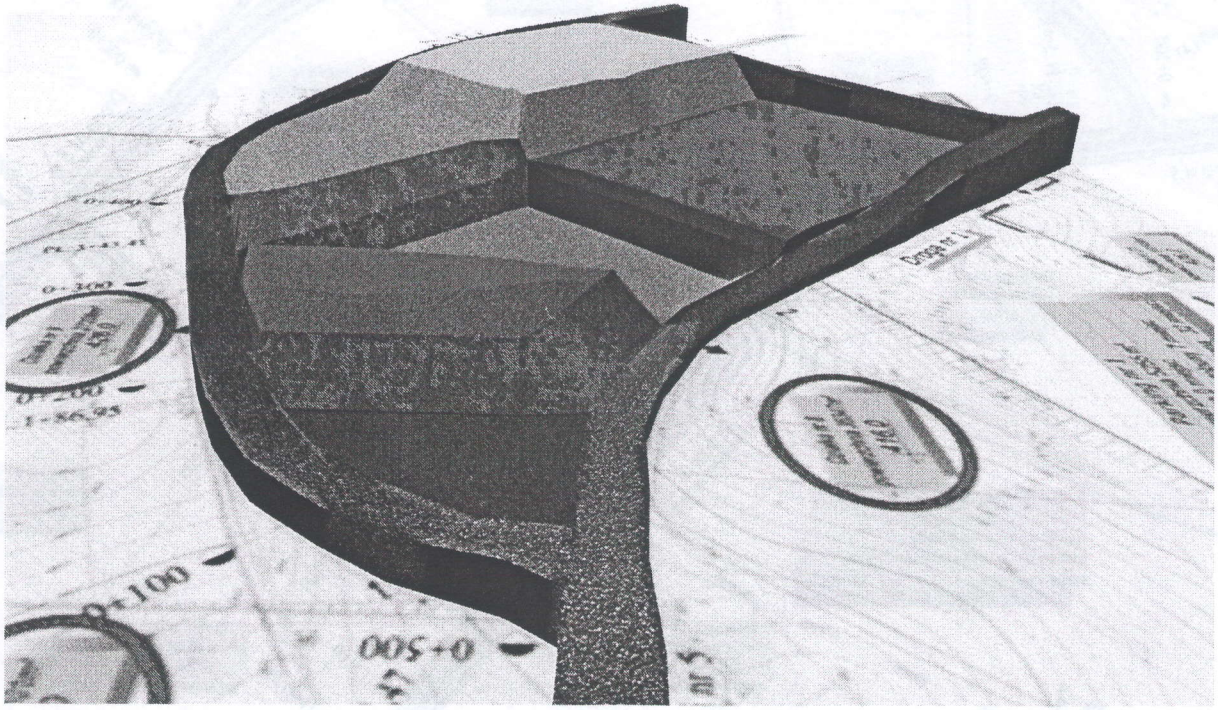
1. Droga dojazdowa nr 1, którą wykonuje Gmina Wałbrzych charakteryzuje się bardzo dużymi spadkami terenu. Różnica poziomów między najniższym i najwyższym punktem wynosi ok. 36m a maksymalne nachylenie wynosi ok. 9%. Powstaje zatem bardzo uzasadniona obawa, że w przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych dojazd do nieruchomości stanie się niemożliwy.

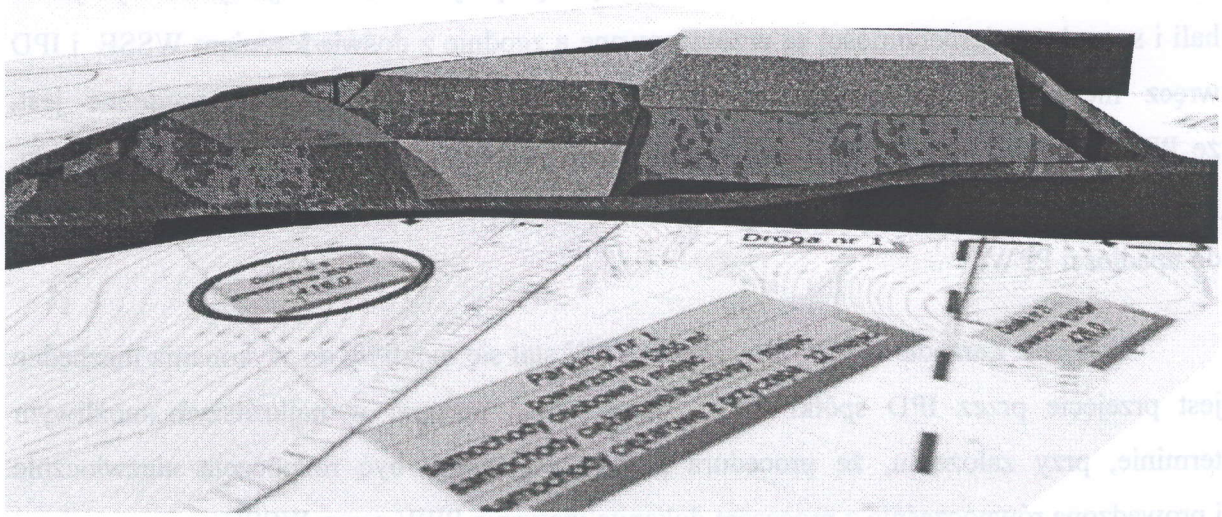
Niweleta drogi nr 1

2. Każda z platform, które miałyby powstać w wyniku makroniwelacji nieruchomości PPW (spółka nie posiada w chwili obecnej środków na te inwestycje), znajduje się na innym poziomie. Maksymalna różnica poziomów dla sąsiadujących ze sobą działek dochodzi do 16m, co jest rozwiązaniem niespotykanym według posiadanej wiedzy i konsultacji WSSE w skali kraju a nawet Europy. Wiąże to ze sobą wiele zagrożeń i dodatkowych kosztów utrzymania bardzo stromych skarp (żaden inwestor nie będzie chciał takiej skarpy nabyć i jej utrzymywać, w związku z czym całe ryzyko i koszty spadną na PPW) oraz problemy z odpowiednim odprowadzeniem wód deszczowych.









3. W analizie finansowej brakuje założeń dotyczących zarządzania majątkiem PPW. Doświadczenie WSSE i IPD w zarządzaniu podobnymi nieruchomościami dowodzi, że należy założyć dodatkowe koszty związane z remontami, usuwaniem awarii, utrzymywaniem nieruchomości – koszenie, odśnieżanie, itp. Uwzględnienie tych kosztów znacznie zwiększy koszty dla całej spółki PPW, w związku z tym wynik finansowy będzie jeszcze gorszy.

V. Uwarunkowania zewnętrzne

1. Biorąc pod uwagę założenia finansowe PPW, Wspólnicy w przyszłości będą zmuszeni do pokrywania straty PPW, jako przedsięwzięcia nierentownego. PPW będzie mogło istnieć tylko w przypadku otrzymywania dodatkowego „dokapitalizowania", które przeznaczać będzie na pokrycie straty i regulowania zobowiązań. Jednak nawet to nie daje gwarancji, że PPW nie straci płynności finansowej, co doprowadzi także do konieczności rozważenia przez Wspólników decyzji o rozwiązaniu PPW.
2. Poprzez wnioskowane przez PPW dokapitalizowanie, WSSE stanie się głównym udziałowcem i podmiotem w pełni odpowiedzialnym za losy spółki. W przypadku niepowodzenia projektu PPW (które zdaje się być wysoce prawdopodobne) spadnie wypracowana przez wiele lat wiarygodność oraz wizerunek WSSE i podmiotów, które biorą udział w procesie decyzyjnym WSSE.

Celem projektu realizowanego przez PPW jest rozwój regionu jednakże powyższe wskaźniki i dane budzą uzasadnione wątpliwości i obawy co do możliwości samodzielnego „udźwignięcia" projektu pod względem finansowym i organizacyjnym przez PPW.

Na chwilę obecną nie jest możliwe określenie realnych kosztów realizacji projektu i funkcjonowania PPW, natomiast założenia dotyczące przychodów związanych z wynajmem hali i sprzedażą nieruchomości są przeszacowane a zgodnie z doświadczeniem WSSE i IPD wręcz niemożliwe do osiągnięcia. W związku z tym wysoce prawdopodobne jest, że PPW jako samodzielny podmiot będzie miało problemy zarówno z realizacją projektu, jak i z późniejszym zarządzaniem majątkiem, które mogą doprowadzić w efekcie do upadłości PPW.

Zdaniem Zarządu WSSE, aby projekt PPW stał się możliwy do wykonania niezbędne jest przejęcie przez IPD spółki PPW, które winno nastąpić w najkrótszym możliwym terminie, przy założeniu, że procedura przejęcia powinna być rozpoczęta niezwłocznie i prowadzona równocześnie z procesem dokapitalizowania PPW przez WSSE.

Pozwoliłoby to na znaczne obniżenie kosztów funkcjonowania realizatora projektu, na skorzystanie z doświadczenia IPD w zakresie budowy i zarządzania halami przemysłowymi. Dodatkowo IPD mając znacznie szersze spektrum działania i wiele kierunków generowania przychodu, będzie mogła realizować projekt rozpoczęty przez PPW (nawet w przypadku gdy będzie on przynosił stratę) zachowując dobrą kondycję finansową spółki. Z uwagi na fakt, że działalność związana z projektem PPW nie będzie głównym źródłem uzyskania przychodów IPD, nawet przy niesprzyjającej koniunkturze na rynku nieruchomości, IPD będzie mogło w kolejnych latach stopniowo i bez presji zagospodarowywać nieruchomości, zachowując płynność finansową.

Reasumując, jeżeli realizacja projektu PPW, ze względu na swoje pozytywne oddziaływanie na region miałaby być kontynuowana, zdaniem Zarządu WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. jedynym rozsądnym rozwiązaniem, dającym realne szanse na wykonanie projektu jest dokapitalizowanie PPW przez WSSE (jeżeli pozostali Wspólnicy PPW nie podejmą decyzji o dokapitalizowaniu) kwotą 9 mln zł (po spełnieniu warunków opisanych we wstępie niniejszej opinii), przy jednoczesnym wszczęciu procedury połączenia spółek IPD i PPW, która to procedura powinna być sfinalizowana w możliwie najkrótszym czasie.

Przyjęcie powyższego harmonogramu pozwoli na kontynuację projektu PPW przy zachowaniu unijnego dofinansowania oraz zapewni ochronę kapitału dotychczasowych udziałowców PPW, podczas gdy, istnieje duże prawdopodobieństwo, że dokapitalizowanie PPW zgodnie z Wnioskiem o dokapitalizowanie doprowadzi do upadku projektu PPW i kompromitacji obecnych Wspólników PPW.

Zarząd WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o.

Załączniki:

1) „Wniosek o dokapitalizowanie przez WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. – spółki Park Przemysłowy w Wałbrzychu kwotą 9.000.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć milionów) w trzech transzach po 3.000.000,00 PLN w latach 2010,2011 i 2012." z dnia 2 kwietnia 2010 r.
2) Pismo WSSE „INVEST-PARK" Sp. z o.o. z dnia 9 kwietnia 2010 r.
3) Uzupełnienie do wniosku o dokapitalizowanie z dnia 13.04.2010 r.
4) „Koncepcja stworzenia spółki zarządzającej parkiem przemysłowym w Wałbrzychu"
5) Umowa Spółki Park Przemysłowy w Wałbrzychu Sp. z o.o.