

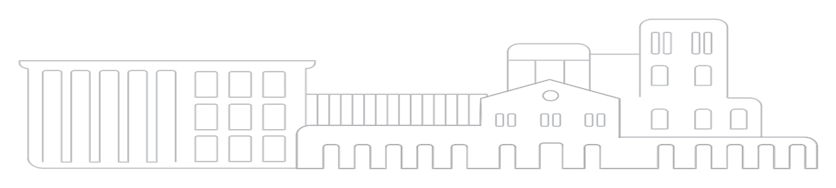
**MEMORANDUM INWESTYCYJNE**

**DLA PODMIOTÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

**W RAMACH WSPÓŁPRACY Z ŁÓDZKĄ SPECJALNĄ STREFĄ EKONOMICZNĄ S.A.**

**w Łodzi w rejonie ulic: ks. Biskupa W. Tymienieckiego – Fabryczna – Magazynowa – Targowa**

**na części nieruchomości o powierzchni ok. 0,8000 ha**

****

**Łódź, luty 2019**

**WPROWADZENIE - KONCEPCJA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (dalej: ŁSSE) jest zarządzającym terenami wyznaczonymi granicami określonymi rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia   
15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz.U.2017.1024 z późn.zm.), wobec których wykonuje zadania określone w ustawie z dnia   
10 maja 2018 r. o zasadach wspierania nowych inwestycji (Dz.U.2018.1162).

Jako właściciel Nieruchomości, opisanej w dalszej części niniejszego Memorandum, ŁSSE poszukuje partnera prywatnego (dalej: **Partner**), z którym zrealizuje projekt deweloperski w wybranej formule (np. *joint venture).*

Nieruchomość będąca przedmiotem planowanej inwestycji znajduje się na terenie Kompleksu 3 Podstrefy Łódź, w granicach osiedla Księży Młyn i objęta jest obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Począwszy od 1997 r. ŁSSE realizuje na tym terenie działania z zakresu rewitalizacji. W latach 2011-2013 roku przeprowadziła kompleksową adaptację i rozbudowę zespołu budynków pofabrycznych XIX–wiecznej fabryki Ludwika Grohmana na cele biurowe i usługowe. Adaptacja obejmowała renowację istniejących budynków, nadbudowę kondygnacji w dwóch jego fragmentach oraz projekt nowego budynku.Obiekt ten, nazywany **Fabryką Grohmana**, stanowi dziś siedzibę ŁSSE, a także oferuje powierzchnie biurowe i konferencyjne na wynajem.

Nieruchomość pozostaje obecnie największym niezagospodarowanym terenem Kompleksu 3. Dążąc do wykorzystania potencjału miejsca, wynikającego nie tylko z lokalizacji, ale także sąsiedztwa terenów rekreacyjnych, osiedli mieszkaniowych i kompleksów biurowo-usługowych, ŁSSE planuje poszerzenie zakresu usług konferencyjnych i biurowych oraz wprowadzenie nowych, komplementarnych w stosunku do funkcji wiodących, nie pozostających w sprzeczności z profilem działalności spółki (nie przewiduje się wprowadzenia funkcji mieszkaniowej).

W 2018 r. ŁSSE dokonała wyburzenia hal magazynowych sąsiadujących od południa z Fabryką Grohmana, co uwolniło Nieruchomość od większości naniesień,   
a także doprowadziło do odsłonięcia północnej elewacji obiektu. W latach 2019 – 2022 ŁSSE zamierza zrealizować na części Nieruchomości obiekty o przeznaczeniu biurowym i konferencyjnym (zarys planowanych obiektów obrazuje rysunek na str. 3 niniejszego Memorandum). Optymalnym z punktu widzenia ŁSSE byłoby architektoniczne i funkcjonalne połączenie obecnej i nowej zabudowy na Nieruchomości.

**NIERUCHOMOŚĆ I TEREN INWESTYCJI**

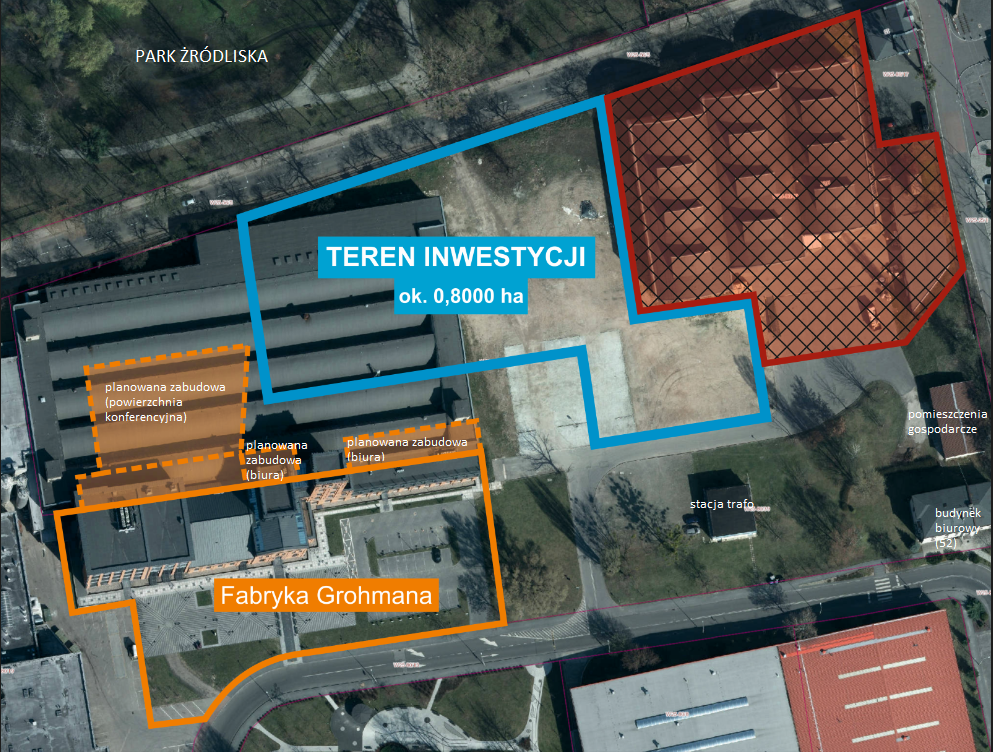
Opis i lokalizacja

Przedmiotem niniejszego memorandum jest część działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 80/39 obręb W-25 m. Łodzi, o powierzchni całkowitej 26.704 m² (Nieruchomość), zwana dalej **Terenem Inwestycji.** Przedmiotowa działka gruntu nr 80/39 położona jest w Łodzi przy ul. ks. Bpa W. Tymienieckiego 22/24   
i stanowi wyłączną własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. Powierzchnia **Terenu Inwestycji**, przeznaczonego do zagospodarowania, wynosi   
ok. 0,8000 ha. Ostateczna powierzchnia Terenu Inwestycji będzie ustalona po dokonaniu podziału działki nr 80/39, w oparciu o koncepcję jego zagospodarowania zatwierdzoną do realizacji. Obecny zarys granic Terenu Inwestycji należy zatem traktować poglądowo - ŁSSE S.A. oczekuje od Partnera wniesienia uwag   
do zaproponowanego przebiegu granic przyszłej działki, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie. Mapa poglądowa Nieruchomości z naniesieniem sugerowanych granic Terenu Inwestycji (wstępna koncepcja podziału działki nr 80/39) znajduje się na str. 3 niniejszego Memorandum.

Nieruchomość od północy przylega bezpośrednio do ulicy Fabrycznej, a od wschodu do ulicy Magazynowej. Obecnie dojazd na teren działki odbywa się od południa przez drogę wewnętrzną znajdującą się na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Od najbliższej głównej arterii miasta – Alei Marszałka J. Piłsudskiego – Nieruchomość oddalona jest o ok. 400 m. W linii prostej przestrzeń między Nieruchomością   
a Aleją Marszałka J. Piłsudskiego zajmują tereny zielone Parku Źródliska. Odległość od Alei Marszałka Śmigłego-Rydza stanowiącej część łódzkiego ringu wynosi ok. 750 m.

Południowo-zachodni obszar działki 80/39 o powierzchni 0,5404 m² został zagospodarowany przez ŁSSE S.A. w latach 2011-2013. Obecnie na tej części Nieruchomości znajdują się zrewitalizowane budynki pofabryczne pełniące funkcje biurowo-usługowe (Fabryka Grohmana – siedziba Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej).  
Na terenie działki znajdują się również drogi dojazdowe, budynek biurowy (nr 52), budynek gospodarczy, budynek stacji transformatorowej oraz tereny zielone.



**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** - część działki nr 80/39 przeznaczona do zagospodarowania w ramach planowanego Przedsięwzięcia

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** - teren zagospodarowany przez ŁSSE w latach 2011-2013 (Fabryka Grohmana)

**- - - - - - - - - - -** - planowana przez ŁSSE   
w latach 2019-2022 inwestycja własna (powierzchnie biurowe   
i konferencyjne)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** - obiekty firmy Bakalland, bezpośrednie sąsiedztwo Nieruchomości

W otoczeniu Nieruchomości zlokalizowane są m.in. obiekty Łódzkiej Szkoły Filmowej, Park Źródliska z Palmiarnią, zabytkowe obiekty osiedla Księży Młyn, obiekt zabytkowej Straży Pożarnej oraz dawne fabryki produkcyjne zaadaptowane na współczesne mieszkania – lofty.

Uwarunkowania formalno-prawne i planistyczne

**Stan prawny Nieruchomości jest uregulowany w Księdze Wieczystej nr LD1M/00262248/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi,   
XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.**

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa Nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej   
w Łodzi o numerze XXVIII/483/11 z dnia 14 grudnia 2011 roku (opublikowany w Dz. U. Województwa Łódzkiego z 19 stycznia 2012 r., pozycja 136).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 14 grudnia 2011   
w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji   
i infrastruktury technicznej zakłada:

1) obsługę komunikacyjną z ulicy Fabrycznej oraz z ulicy ks. bp.   
W. Tymienieckiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na terenie strefy ekonomicznej z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej samochodami dostawczymi wyłącznie z ulicy ks. bp. Tymienieckiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na terenie strefy ekonomicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji wjazdów od strony ulicy Fabrycznej, wyłącznie   
dla samochodów osobowych, w ilości jednego wjazdu na każdą działkę,   
przy maksymalnym zachowaniu istniejącego wzdłuż ulicy szpaleru drzew;

3) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe, w ilości:

a) dla obiektów usługowych: minimum 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dostaw towarów,

b) dla obiektów produkcyjnych: minimum 10 stanowisk na 100 zatrudnionych oraz 1 stanowisko dostaw towarów.



*Źródło: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*

Nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1PU** przeznaczonym przede wszystkim pod zabudowę produkcyjno-usługową, zgodną z przepisami związanymi z funkcjonowaniem strefy ekonomicznej. Zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z dodatkowych przepisów. Ponadto przeznaczenie uzupełniające stanowi niezbędna infrastruktura techniczna.

W planie zakazano m.in. lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tymczasowych obiektów budowlanych oraz wolnostojących budynków technicznych.

Jednocześnie uznano za zgodne z planem projekty podziału Nieruchomości lub działek, jeśli w wyniku podziału powstaną działki o parametrach spełniających określone warunki.

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków Rada Miasta wprowadziła na terenie strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej.**

Wśród istotnych parametrów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się m.in. intensywność zabudowy dla działki (max. 2,2), wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie max. 90% oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%.

**ZAŁOŻENIA I CELE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Podstawowymi założeniami Przedsięwzięcia, z punktu widzenia ŁSSE, są:

1. optymalne, tj. spójne z otoczeniem, zgodne z misją ŁSSE i opłacalne ekonomicznie zagospodarowanie Terenu Inwestycji
2. uzyskanie efektu synergii wynikającego z marki ŁSSE, potencjału lokalizacji i doświadczenia Partnera
3. uzyskanie stabilnych przychodów z najmu powierzchni (biurowej, usługowej, innej) w długiej perspektywie czasu (minimum 10 lat)
4. realizacja przedsięwzięcia poprzez spółkę celową, w której udziały ŁSSE i Partnera odzwierciedlać będą faktyczny udział w kontrybucji kapitału (minimalne zaangażowanie ŁSSE na poziomie wartości gruntu jako aportu do spółki celowej)
5. *call option* – uprawnienie ŁSSE do nabycia udziałów od wspólnika w spółce celowej
6. transparentne przygotowanie i przeprowadzenie procedur, w tym procedury wyłonienia projektanta i generalnego wykonawcy

Do podstawowych celów Przedsięwzięcia, po stronie ŁSSE, należą:

1. rozwój oferty nieruchomości ŁSSE, w tym dostępnej powierzchni biurowej
2. zwiększenie udziału przychodów z najmu (powierzchni biurowej, konferencyjnej i usługowej) w przychodach Spółki ogółem
3. dokończenie procesu rewitalizacji Kompleksu 3 przy ul. ks. Bpa W. Tymienieckiego w Łodzi w sposób zapewniający zgodność z celami ustanowienia ŁSSE
4. zapewnienie spójności architektonicznej i funkcjonalnej nowej zabudowy z Fabryką Grohmana i otoczeniem (otwarcie Nieruchomości na Park Źródliska   
   i wyeksponowanie północnej elewacji Fabryki Grohmana)

**ZAŁOŻENIA PARTNERSTWA BIZNESOWEGO**

ŁSSE zakłada wykorzystanie wybranej formuły (np. spółki *joint venture)* do realizacji Przedsięwzięcia. Jest to uzasadnione koniecznością zapewnienia profesjonalnego *know-how* w zakresie zarządzania projektem oraz pozyskaniem kapitału do realizacji projektu deweloperskiego, przy zachowaniu wpływu ŁSSE na jego kształt i przebieg.

Projekt w takim przypadku byłby realizowany przez spółkę celową, w której udziały ŁSSE i Partnera odzwierciedlałyby faktyczny udział w kontrybucji kapitału (uwzględniając wartość wnoszonego gruntu przez ŁSSE). Jeżeli poziom obejmowanych udziałów w spółce celowej przez partnerów nie zaspokoi całościowego zapotrzebowania na kapitał, ŁSSE rozważy dopłatę do kapitału spółki celowej lub objęcie w niej udziałów, przy czym zakłada się, że udział ŁSSE nie przekroczy 50%.

ŁSSE zakłada, iż po zakończeniu projektu, rozumianym jako skomercjalizowanie obiektu lub obiektów, pozostanie udziałowcem w spółce celowej. W przypadku wyjścia   
z inwestycji (bądź z etapu inwestycji) przez Partnera, ŁSSE przysługiwać będzie prawo pierwokupu udziałów w spółce celowej (*call option*). W organach spółki celowej zasiadać będą przedstawiciele ŁSSE.

Przedsięwzięcie realizowane będzie w oparciu o uzgodnioną przez strony umowę inwestycyjną, koncepcję zagospodarowania oraz aktualizowany budżet inwestycji. Finansowanie zostanie zapewnione poprzez wkłady własne wspólników spółki celowej (projektowej), które będą wnoszone zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej. Wartości, stanowiące wkład własny wspólników, zostaną oszacowane w kosztorysie projektu.

**TRYB WYŁONIENIA PARTNERA**

Analiza nadesłanych przez potencjalnych partnerów ofert nastąpi dwuetapowo, w wyniku przeprowadzenia przez ŁSSE analizy porównawczej w trzech obszarach:

**Etap 1**

Doświadczenie

Ocena doświadczenia potencjalnego Partnera nastąpi na podstawie:

* informacji ogólnych dotyczących partnera biznesowego oraz prowadzonej przez niego działalności (historia, profil, zakres geograficzny)
* informacji o zrealizowanych projektach inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnich 5 latach
* informacji dotyczących kadry posiadającej odpowiednie doświadczenie

Pozycja finansowa

Ocena pozycji finansowej potencjalnego Partnera nastąpi na podstawie analizy wskaźnikowej przedstawionych sprawozdań finansowych za okres ostatnich trzech lat (wraz   
z opinią audytora, jeśli dotyczy).

*Warunkiem przejścia do Etapu 2 procesu wyboru jest spełnienie kryteriów z obu obszarów.*

**Etap 2**

Podstawą rekomendacji dla Zarządu ŁSSE dotyczącej wyboru Partnera będzie wynik analizy opłacalności ofert nadesłanych przez potencjalnych Partnerów.

* Spośród ofert nadesłanych przez potencjalnych Partnerów, którzy przeszli weryfikację z Fazy I, ŁSSE wybierze ofertę najkorzystniejszą z ekonomicznego punktu widzenia oraz najlepiej realizującą wizję ŁSSE w zakresie zagospodarowania Terenu Inwestycji i jej udziału w tym procesie.
* Analiza porównawcza mająca na celu ocenę efektywności ekonomicznej projektu zostanie przeprowadzona na podstawie kryterium NPV i IRR, w oparciu   
  o zdyskontowane przepływy pieniężne i harmonogram wydatkowania środków pieniężnych na realizację inwestycji.

**KRYTERIA OCENY POTENCJALNYCH PARTNERÓW W RAMACH ETAPU 1**

**Ocena doświadczenia potencjalnego Partnera**

Weryfikacja doświadczenia potencjalnego Partnera nastąpi w oparciu o informacje ogólne dotyczące jego działalności i doświadczenia zespołu. W tym celu od potencjalnego Partnera oczekuje się przedstawienia następujących informacji:

|  |  |
| --- | --- |
| **Informacje ogólne**  Profil działalności Partnera wraz z historią działalności na rynku nieruchomości oraz informacją o podmiotach, z którymi łączą go relacje biznesowe (np. banki finansujące, firmy projektowe i budowlane).  Zakres geograficzny prowadzonej działalności wraz z informacją na temat prowadzonej działalności inwestycyjnej w Polsce bądź innych krajach Europy Środkowej i Wschodniej. | **Informacje dotyczące zrealizowanych projektów**  Lista przeprowadzonych w ciągu ostatnich 5 lat inwestycji wraz z informacjami dotyczącymi:   * nazwy inwestycji * segmentu rynku (mieszkaniowy, biurowy, hotelowy, logistyczny, magazynowy, mieszany) * okresu realizacji inwestycji * lokalizacji (kraj, miasto, dzielnica) * wartości inwestycji w momencie realizacji wraz z wyszczególnieniem zaangażowania potencjalnego oferenta w inwestycji * roli potencjalnego Partnera w realizacji inwestycji (podmiot finansujący, deweloper, PM itp.) * partnerów, z którymi była prowadzona inwestycja (podmiot publiczny, generalny wykonawca, instytucja finansująca, biuro architektoniczne, agent pośredniczący) |

**Ocena wiarygodności finansowej**

Zainteresowany podmiot powinien znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację inwestycji, to jest spełniać następujące warunki:

|  |  |
| --- | --- |
| Osiągnąć średni roczny przychód za ostatnie trzy lata obrotowe (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za wszystkie pełne lata obrotowe) określony na podstawie Rachunku zysków i strat (pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż równowartość 10 mln PLN. | Posiadać środki finansowe i/lub potwierdzoną zdolność kredytową w wysokości  nie mniejszej niż równowartość 50 mln PLN. |

**Od potencjalnych Partnerów oczekuje się przedstawienia sprawozdań finansowych (bilansu, rachunku wyników i przepływów pieniężnych – wraz z opinią biegłego, jeśli dotyczy) za okres ostatnich 3 lat. Celem analizy sprawozdań finansowych jest uzyskanie potwierdzenia, czy osiągnięcie danego przychodu spółki jest powtarzalne i wynika z działalności operacyjnej oraz czy nie istnieją istotne ryzyka dla pogorszenia sytuacji finansowo-ekonomicznej podmiotu w przyszłości.**

**KRYTERIA OCENY POTENCJALNYCH PARTNERÓW W RAMACH ETAPU 2**

Ocena opłacalności ekonomicznej Przedsięwzięcia

Analiza porównawcza nadesłanych ofert zostanie przeprowadzona na podstawie kryterium NPV i IRR.

NPV oraz IRR zostaną skalkulowane dla każdej z ofert przedstawionych przez potencjalnych partnerów biznesowych, na podstawie harmonogramu wydatkowania środków pieniężnych na realizację inwestycji.

**Od potencjalnych Partnerów oczekuje się przedstawienia analizy opłacalności ekonomicznej Przedsięwzięcia** (dopuszcza się ujęcie wariantowe), metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) oraz głównych założeń analizy (stopy dyskonta przepływów, udziału finansowania zewnętrznego, marży kredytu, stopy kapitalizacji – rozumianej jako stosunek dochodu operacyjnego netto rocznie do cen osiąganych dla podobnych projektów w Łodzi oraz na rynkach regionalnych, wskaźników indeksacji kosztów budowy i stawek czynszu). Prognozy przyszłych przepływów pieniężnych winny obejmować okres niezbędny do osiągnięcia stanu docelowego.

Analizy finansowe winny zostać sporządzone w PLN przy założeniu przeliczenia EUR na PLN po kursie Niezależnego Ośrodka Badań Ekonomicznych NOBE.

Od potencjalnego Partnera oczekuje się ponadto przedstawienia udziału poszczególnych kategorii kosztowych w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia.

Ocena sposobu zagospodarowania Nieruchomości

Równorzędnym wobec opłacalności ekonomicznej kryterium oceny ofert będzie kryterium sposobu zagospodarowania Nieruchomości. Optymalne z punktu widzenia ŁSSE zagospodarowanie to takie, które realizuje cele Przedsięwzięcia (jak wykorzystanie potencjału lokalizacji czy zabezpieczenie potrzeb ŁSSE w zakresie dodatkowej powierzchni biurowej), harmonizuje z istniejącą zabudową (w szczególności zapewnia otwarcie Nieruchomości na Park Źródliska i ekspozycję północnej elewacji Fabryki Grohmana),   
a także uzupełnia potrzeby otoczenia w zakresie funkcji.

**Od potencjalnego Partnera oczekuje się przedstawienia koncepcji przestrzenno-funkcjonalnej zagospodarowania Nieruchomości oraz wizualizacji planowanej zabudowy.**

**HARMONOGRAM WDROŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Mając na uwadze skalę i zakres Przedsięwzięcia, zasady zagospodarowania przestrzennego (w tym nadzór konserwatorski), zakładany harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

* ogłoszenie niniejszego Memorandum Inwestycyjnego: luty 2019
* etap analiz i negocjacji: marzec – maj 2019
* składanie ofert: czerwiec 2019
* decyzja o wyborze oferty: wrzesień 2019
* zawarcie umowy inwestycyjnej: grudzień 2019
* realizacja Przedsięwzięcia: 2020-2021

ŁSSE dokonała zabezpieczenia północnej elewacji Fabryki Grohmana (odsłoniętej do wyburzeniu naniesień) i zleciła przygotowanie projektu elewacji ścian istniejących budynków.

**Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. zastrzega sobie prawo do zakończenia postępowania bez wyboru jakiejkolwiek oferty, bez podania przyczyn.**

**Kontakt w sprawie Przedsięwzięcia**

**Magdalena Plecińska**

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

ul. ks. Bpa W. Tymienieckiego 22G

90-349 Łódź

Tel. (+48) 42 275 50 61

Mobile: (+48) 605 051 535

e-mail: [magdalena.plecinska@sse.lodz.pl](mailto:magdalena.plecinska@sse.lodz.pl)