

## **Aneks nr 8 –Tabele finansowe**



## Warianty przepływu pieniądza z uwzględnieniem formy prawno-finansowej

### 1. Wariant umów cywilno-prawnych

Wariant jest rozpatrywany biorąc pod uwagę następujące założenia:

- a) Gmina w umowie cywilnoprawnej gwarantuje zwrotu kapitału inwestorowi,
- b) inwestor uzyskuje prawo do określonego w umowie cywilno-prawnej udziału w wyniku finansowym wypracowanym w ramach projektu, którego źródłem będą wyłącznie efekty finansowe realizacji projektu (udział w części wyniku finansowego projektu uzależniony od stopnia wykonania celów projektu)
- c) źródłem spłaty kapitału i wypłaty zysku będą:
  - i) procent od odzyskiwanych w efekcie realizacji projektu wierzytelności czynszowych Miasta Gdańsk ( premia windykacyjna) np. 30%-40% spłacanych zaległych wierzytelności czynszowych Miasta Gdańsk w ramach wytypowanego i dokładnie sprecyzowanego portfela wierzytelności czynszowych Miasta
  - ii) redukcja nakładów ponoszonych obecnie przez Miasto Gdańsk na realizację przyjętych celów społecznych.

<b>Wyszczególnienie</b>	
Uczestnicy modelu	Gmina Miasta Gdańsk Pośrednik NGO – operator projektu Inwestorzy Beneficjenci projektu (dłużnicy czynszowi)
Sposób wyboru pośrednika	Konkurs na wybór pośrednika musi mieć charakter publiczny.
Zobowiązania poszczególnych stron umowy cywilno-pranej	<p>Model zakłada podpisanie wielostronnej umowy cywilno-prawnej zawartej w oparciu o kodeks cywilny. W umowie poszczególne strony zobowiązują się do podjęcia przypisanych czynności.</p> <p>Inwestor – dostarcza kapitału w niezbędnej wysokości do realizacji usługi przez NGO na wybranej do projektu grupie dłużników. W przypadku niepowodzenia projektu ma zagwarantowany nominalny zwrot zainwestowanego kapitału (co oznacza, że co roku realnie traci wskutek inflacji / koszt alternatywny), w przypadku zakończenia projektu sukcesem otrzymuje również zysk od zainwestowanych środków na poziomie ustalonym w umowie,</p> <p>NGO – wdrożenie wypracowanego w ramach projektu zestawu usług dopasowanych do wybranej grupy dłużników. Umowa powinna zawierać opis mechanizmu motywującego NGO do osiągnięcia jak najlepszych wyników np. „Mechanizm hamulcowy”.</p> <p>Gmina – po zakończeniu umowy wypłaca Inwestorowi kwotę równą wypłaconemu kapitałowi powiększoną o ewentualny zysk, który uzależniony jest od końcowego efektu projektu. Gmina jest również bezpośrednim beneficjentem korzyści płynących z realizacji projektu (korzyści społeczne, częściowa spłata zadłużenia przez osoby z długami komunalnymi, redukcja kosztów związanych ze wsparciem osób zadłużonych). Gmina decydując w ramach „mechanizmu hamulcowego” o wypłacie przez pośrednika kolejnych transzy środków.</p> <p>Pośrednik – wyłoniony przez GMG pośrednik poszukuje inwestora, inwestor przekazuje środki finansowe pośrednikowi, który gromadzi je na wydzielonym rachunku ESCROW, wyłoniony pośrednik poszukuje realizatora – NGO w określony w umowie sposób, przekazuje środki finansowe do NGO (z wykorzystaniem mechanizmu hamulcowego)</p>

	<p>„Mechanizm hamulcowy” – W wyniku przyjętego podziału ryzyka powodzenia przedsięwzięcia, które spoczywa na Gminie powinna ona mieć mechanizm pozwalający ograniczyć to ryzyko w przypadku, gdy wyniki projektu są rozbieżne z przyjętymi założeniami. W związku z powyższym proponuję w umowie zawrzeć obowiązek raportowania (miesięcznie, kwartalnie – do ustalenia) osiągniętych wyników przez NGO do Gminy. W oparciu o przedstawione raporty Gmina podejmuje decyzję o kontynuacji projektu i wypłaty kolejnej transzy środków do NGO. Jeżeli wyniki będą gorsze od oczekiwanych Gmina może podjąć decyzję o przerwaniu projektu celem minimalizacji ryzyka i ponoszonych kosztów. Mechanizm ten w jakiś sposób będzie również zachęcał NGO do efektywnego działania, co będzie warunkowało wypłatę kolejnej transzy środków.</p> <p>Umowa może również przewidywać, że po zakończeniu umowy zewnętrzny podmiot, na zlecenie pośrednika dokonuje ewaluacji osiągniętych rezultatów projektu, która stanowią podstawę do wypłaty środków przez Gminę. Ewaluacja powinna określać jakie były ostateczne wyniki projektu i czy inwestor otrzymuje zysk od zainwestowanego kapitału i w jakiej wysokości. Dla zaproponowanego modelu istnieje możliwość zawarcia umowy cywilno-prawnej z jednym inwestorem lub wielu umów z wieloma inwestorami. Nie występuje konieczność ustalenia wartości pojedynczej umowy, można również zawierać poszczególne umowy w różnych okresach w zależności od zainteresowania inwestorów. W zależności od oczekiwań konkretnych inwestorów można proponować różne stawki zysku różnym inwestorom – w zależności od ich poczucia społecznej odpowiedzialności.</p> <p>Dla wyłonienia potencjalnego Pośrednika zastosowanie znajdzie postępowanie konkursowe lub przetargowe w oparciu o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Art.11 i Art.13)</li> <li>b) Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Art.138g-Art.138s i Art. 54 – Art.60f)</li> </ol> <p><b>Zwrot kapitału zabezpieczony jest:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gwarancją Miasta Gdańsk (wiąże się z bezpośrednim obciążeniem zobowiązaniami warunkowymi budżetu Miasta Gdańsk – do ujęcia w prognozie długu) i WPF</li> </ul>
Minimalna wysokość inwestycji	Do ustalenia w zależności od wybranej grupy dłużników do projektu
Zalety wariantu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• możliwość realizacji projektu w etapach w oparciu o kilka umów podpisanych z inwestorami w różnym okresie</li> <li>• elastyczne podejście do zysku inwestora. Możliwość zawarcia umów z różnym poziomem zysku proponowanego dla inwestora w zależności od poczucia społecznej odpowiedzialności konkretnego inwestora</li> <li>• elastyczne podejście do okresu na jaki inwestor chce zaangażować środki (przy określonym przez Gminę minimum). Możliwość zawarcia umów na różne okres w zależności od poczucia społecznej odpowiedzialności konkretnego inwestora</li> <li>• prosta konstrukcja prawna - brak konieczności powoływania i utrzymywania dodatkowej spółki</li> <li>• wariant z pośrednikiem daje możliwość multiplikacji SIBów na różne obszary wsparcia przy użyciu jednego modelu</li> <li>• ograniczenie ryzyka inwestorów do deprecjacji inflacyjnej powierzonych kapitału względnie utraty korzyści wynikających z alternatywnej formy inwestowania powierzonych lokaty kapitału</li> <li>• możliwość zmiany warunków umowy – przy zgodzie wszystkich stron umowy.</li> </ul>
Wady wariantu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zawarcie umowy cywilnoprawnej, którego stroną jest Gmina musi mieć mocowanie prawne w ramach Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (vide art. 6, 7 i 9) oraz Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (vide art. 9 i 10) – konieczność wykazania nie zaspokojonych potrzeb wspólnoty gminnej (jako celu powołania spółki)</li> <li>• konieczność przeprowadzenia postępowania na wybór pośrednika</li> <li>• w przypadku większej liczby inwestorów – konieczność zawarcia wielu umów cywilnoprawnych o potencjalnie różnych parametrach (długość trwania, wysokość zysku) i ich kontrola</li> <li>• W przypadku wariantu z pośrednikiem wzrastają koszty operacyjne na rzecz pośrednika (szacunkowo 10-15% wartości inwestycji)</li> <li>• gwarantowanie przez Gminę zwrotu kapitału dla inwestora zwiększa wskaźniki zadłużenia Miasta Gdańsk (ograniczenie inwestowania w inne cele z długu).</li> </ul>

## 2. Wariant emisji obligacji przez spółkę celową

Wariant jest rozpatrywany biorąc pod uwagę następujące założenia:

- a) inwestor otrzymuje zabezpieczenie prawne zwrotu kapitału,
- b) inwestor uzyskuje prawo **do określonego w warunkach emisji obligacji udziału** w wyniku finansowym wypracowanym w ramach projektu, którego źródłem będą wyłącznie efekty finansowe realizacji projektu (udział w części wyniku finansowego projektu uzależniony od stopnia wykonania celów projektu)
- c) źródłem spłaty kapitału emisji obligacji i wypłaty zysku będą:
  - i) odzyskiwane w efekcie realizacji projektu wierzytelności czynszowe Miasta Gdańsk (w ramach wytypowanego i dokładnie sprecyzowanego portfela wierzytelności czynszowych Miasta)
  - ii) środki budżetowe Miasta Gdańsk przeznaczone na realizację programów społecznych Miasta Gdańsk (środki pochodzące z oszczędności wygenerowanych przez projekt w ramach wydatków Miasta przeznaczanych corocznie na realizację programów społecznych)

<b>Wyszczególnienie</b>	
Uczestnicy modelu	Gmina Miasta Gdańsk Spółka celowa - zarządca projektu, pośrednik NGO – operator projektu <b>Podmiot inwestycyjny (agent emisji)</b> Inwestorzy Beneficjenci projektu (dłużnicy czynszowi)
Rodzaj oferty emisji	Oferta niepubliczna adresowana imiennie do maksymalnie 149 inwestorów ( <i>Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych Art. 4 ust 1</i> )
Dokumenty informacyjne	Zgodnie z ustawą o obligacjach (UoO) Art. 33 ust 2 oraz Art. 34 dokumentami informacyjnymi będzie propozycja nabycia obligacji – adresowana imiennie do maksymalnie 149 inwestorów Propozycja nabycia obligacji zawierać będzie informacje o których mowa w Art. 35 UoO. W szczególności w propozycji nabycia zamieszczone zostaną: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) warunki emisji</li> <li>b) informacje, które umożliwiają ocenę sytuacji finansowej emitenta</li> <li>c) informacje umożliwiające potencjalnym nabywcom zapoznanie się z przewidywanymi efektami przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji tych obligacji, oraz zdolnością emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z tych obligacji</li> <li>d) cena emisyjna obligacji lub sposób jej ustalenia.</li> </ul> W okresie trwania programu emisji aż do czasu całkowitego wykupu obligacji emitent będzie udostępniał obligatariuszom w określonych w propozycji nabycia terminach <ul style="list-style-type: none"> <li>a) roczne sprawozdania finansowe wraz ze sprawozdaniem z ich badania,</li> <li>b) okresowe (półroczne/kwartalne) raporty informacyjne na temat wyników prowadzonej działalności</li> </ul>
Emitent i jego forma prawna	Spółka celowa - zarządca projektu i emitent obligacji w formie spółki z o. o. kontrolowanej przez Gminę Miasta Gdańsk udziałowic większościowy 51%-100% udziałów w spółce
Sposób ustalenia wartości programu emisji	Emisja jednej odrębnej serii obligacji przychodowych dla każdego pojedynczego projektu na podstawie Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, (dalej w skrócie UoO) Art. 24-27. Podstawą dla organizacji i uruchomienia emisji obligacji przychodowych jest Art. 25 ust. 1 pkt. 4. <b>Program emisji obligacji przychodowych posiada wyznaczony minimalny próg objęcia emisji obligacji przez inwestorów oraz oferuje inwestorom zabezpieczenie zwrotu zainwestowanego kapitału wg wartości nominalnej.</b>

	<p>W założeniu emisja obligacji i realizacja projektu <u>dochodzi do skutku tylko w przypadku</u> objęcia emisji obligacji przychodowych przez niezależnych, zainteresowanych inwestorów w minimalnej wymaganej kwocie ustalonej progmem objęcia emisji.</p> <p>Omawiany próg objęcia emisji ustalany jest na poziomie, przy którym możliwa jest realizacja celów emisji/projektu zgodnie z przyjętym planem działania i ustalonym budżetem jego kosztów. W praktyce jest to kwota wynagrodzenia, przy której istnieje realne prawdopodobieństwo wyłonienia w drodze postępowania przetargowego lub konkursowego podmiotu - operatora projektu (NGO) zainteresowanego udziałem w jego realizacji. Oznacza to konieczność opracowania przez emitenta (spółkę celową) własnego wzorcowego programu działania dla projektu, który wedle założeń emitenta pozwoli na wykonanie celów projektu a następnie oszacowanie jego kosztów razem z premią dla operatora (<u>kosztorys projektu</u> zbudowany przez emitenta - spółkę celową jako punkt wyjścia).</p> <p>Przygotowany wzorcowy plan działania dla projektu i jego budżet powinny zostać przed opracowaniem programu emisji <u>zweryfikowane rynkowo</u> w oparciu o konsultacje z NGO zainteresowanymi udziałem w realizacji projektu. Wymagane konsultacje konkursowe lub przetargowe powinny pomóc, <u>w oparciu o oferty wstępne i negocjacje</u>, zweryfikować wykonalność przyjętego planu działania oraz zapewnić przegląd alternatywnych koncepcji realizacji projektu wraz z zakładanymi budżetami ich kosztów.</p> <p>Dla wyłonienia potencjalnego operatora projektu (NGO) i weryfikacji przyjętego planu działania zastosowanie znajdzie postępowanie konkursowe lub przetargowe w oparciu o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Art.11 i Art.13)</li> <li>b) Ustawę z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r .Prawo zamówień publicznych (Art.138g-Art.138s i Art. 54 – Art.60f)</li> </ol>
Sposób zabezpieczenia kapitału emisji	<p><b>Zwrot kapitału zabezpieczony jest alternatywnie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gwarancją Miasta Gdańsk (wiąże się z bezpośrednim obciążeniem zobowiązaniami warunkowymi budżetu Miasta Gdańsk – do ujęcia w prognozie długu)</li> <li>• zastawem na portfelu wierzytelności Miasta Gdańsk z tytułu opłat czynszowych. Specjalnie zbudowany portfel wierzytelności czynszowych Miasta Gdańsk (obejmujący wierzytelności w sytuacji normalnej i przeterminowane stanowiące przedmiot projektu) wniesiony zostanie do Spółki Celowej. Środki z zapłaty wierzytelności czynszowych służyć będą regularnie na specjalnie uruchomiony rachunek bankowy i BĘDĄ PODPORZĄDKOWANE OBSŁUDZE WYKUPU WYEMITOWANYCH W RAMACH PROJEKTU OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH – oznacza to, iż wpływy na wyodrębniony rachunek bankowy w pierwszej kolejności obsługiwały będą wykup obligacji w terminie ich zapadalności. Determinuje to potrzebę kumulacji i retencji wpływów na rachunku z odpowiednim wyprzedzeniem od daty t<sub>1</sub> umożliwiającym zgromadzenie środków niezbędnych do wykupu obligacji w wymaganych warunkami emisji terminach. W okresie trwania projektu środki wpływające na wyodrębniony rachunek do daty t<sub>1</sub> będą mogły być wykorzystywane zgodnie z podstawowym przeznaczeniem opłat czynszowych wpłacanych na rachunek t<sub>1</sub> na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych) <u>Zaletą tej formy zabezpieczenia prawnego emisji jest fakt, że stanowi ona dla Miasta Gdańsk źródło finansowania pozabilansowego, co oznacza, że nie pogarsza wskaźników zadłużenia, czyli nie ogranicza i nie powoduje wzrostu kosztów pozyskiwania przez Miasto środków finansowych ze źródeł obcych.</u></li> </ul>
Rentowność obligacji	<p><b>Maksymalna rentowność obligacji</b> oparta będzie o rynkową zmienną stopę procentową <b>WIBOR 1 R</b> powiększoną o marżę. Wysokość marży ustalona zostanie w oparciu o konsultacje z inwestorami i rozeznanie rynkowe (ocena alternatywnych inwestycji i podobnym ryzyku) oraz oszacowane wstępnie potencjalne rezultaty projektu. <b>Maksymalna rentowność obligacji ustalona zostanie dla łącznego okresu trwania programu emisji, czyli nie w stosunku rocznym (zysk/odsetki nie będą naliczane w okresach rocznych i doliczane do kapitału).</b> Faktyczna rentowność obligacji uzależniona będzie od wyników realizacji projektu. Jak wskazano wyżej inwestor uzyskuje prawo do określonego w warunkach emisji obligacji udziału w wyniku finansowym wypracowanym w ramach projektu, którego źródłem będą wyłącznie efekty finansowe realizacji projektu (udział w wyniku finansowym projektu uzależniony od stopnia wykonania celów projektu). Ostateczna rentowność nie będzie przekraczała max zadeklarowanej rentowności (<b>WIBOR 1R + marża dla łącznego okresu trwania programu emisji</b>) efektywnie jednak może być to rentowność wynikająca z podziału zysku na jedną obligację.</p>
Okres trwania programu emisji	<p>Uzależniony od przyjętego programu działania dla projektu, budżetu kosztów jego wdrażania, zaplanowanych w projekcie celów i zadań, powiązanych z nimi efektów finansowych (spłata zaległych wierzytelności czynszowych, środki pochodzące z oszczędności wygenerowanych przez projekt w ramach wydatków Miasta przeznaczanych corocznie na realizację programów społecznych) oraz harmonogramu ich realizacji. W oparciu o takie dane i założenia przygotowana zostanie projekcja przepływów finansowych w projekcie, co pozwoli uzasadnić okres trwania programu emisji</p> <p><b>Wstępnie bez znajomości szczegółowych danych jak wyżej można założyć, iż program emisji będzie trwał nie krócej niż 3-4 lat</b></p>

<p>Forma i wartość nominalna obligacji</p>	<p><b>Wartość nominalna obligacji może wynosić 1000, 5000, 10.000 lub 50.000 złotych.</b> Ostateczna wartość nominalna obligacji ustalona zostanie w oparciu o:</p> <p>a) wymaganą wartość programu emisji zdeterminowaną budżetem projektu</p> <p>b) spodziewaną liczbę (max 149 obligatariuszy) i strukturę podmiotową zainteresowanych inwestorów (inwestorzy komercyjni, Spółdzielnie i Wspólnoty Mieszkaniowe, etc)</p> <p><b>Liczba inwestorów w przypadku emisji niepublicznej jest ograniczona do 149. Nie ma ograniczeń, co do liczby wyemitowanych obligacji w jednej serii emisji.</b> Na przykładową kwotę 3.000.000 zł może składać się emisja 300 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda lub 60 obligacji o wartości nominalnej 50.000 zł każda. <b>Jeden inwestor może objąć dowolną zadeklarowaną liczbę obligacji w ramach jednej serii emisji obligacji</b></p> <p>Obligacje będą miały formę niematerialną. Obligacja zdematerializowana nie ma postaci papierowego dokumentu. Prawa wynikające z niej powstają z momentem dokonania zapisu w ewidencji. Przysługują one osobie, która została wskazana w ewidencji, jako posiadacz obligacji. Ewidencja może być prowadzona przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A,</li> <li>• firmę inwestycyjną i bank krajowy oraz instytucję kredytową, która prowadzi działalność bankową na terenie Polski.</li> <li>• spółkę, której KDPW przekazał wykonywania czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych</li> <li>• zagraniczną instytucję kredytową prowadzącą działalność maklerską w Polsce.</li> </ul>
<p>Tryb przystąpienia do programu emisji i obrót (płynność) obligacjami w okresie trwania programu emisji</p>	<p><b>Obligatariusze będą nabywali obligacje na podstawie umowy zakupu obligacji.</b></p> <p>Wstępnie zakłada się iż dla obligacji nie będzie organizowany rynek wtórny, obligacje nie będą również w obrocie na rynku regulowanym (CATALYST)</p> <p>Obligacje można będzie zbywać w drodze zawarcia umowy cywilnoprawnej pod warunkiem znalezienia nabywcy zainteresowanego nabyciem obligacji. Aby transakcja została zatwierdzona, a zmiany dokonane w rejestrze nabywców obligacji należało będzie udać się razem z kupującym do domu maklerskiego i przedstawić umowę sprzedaży obligacji oraz potwierdzenie ich zakupu. Jeżeli umowa sprzedaży będzie miała postać aktu notarialnego wystarczy, aby w domu maklerskim stał się sam kupujący. W przypadku przeniesienia obligacji zdematerializowanych prawa wynikające z nich przechodzą na nabywcę z chwilą dokonania wpisu w ewidencji. Zapis w ewidencji jest wykonywany na żądanie nabywcy, jeśli nabycie obligacji zdematerializowanej nastąpiło w wyniku zdarzenia, które powoduje przeniesienie praw z tego papieru wartościowego z mocy prawa (umowy). Prawa wynikające z obligacji zdematerializowanej mogą być przenoszone do momentu ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tego papieru wartościowego. Z umową cywilnoprawną wiąże się podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) w wysokości 2% wartości transakcji, którego obowiązek zapłacenia spoczywa solidarnie na kupującym i sprzedającym, jednak zwyczajowo pokrywa go sprzedający.</p> <p>W przypadku, gdy wymagać tego będzie rynek inwestorów można rozważyć także możliwość wprowadzenia ( w drodze umowy) zorganizowanej sprzedaży obligacji poza obrotem na rynku regulowanym (zorganizowany rynek wtórny) za pośrednictwem firmy inwestycyjnej (np. domu maklerskiego,). W takim przypadku to dom maklerski zajmie się poszukiwaniem drugiej strony transakcji lub sam zdecyduje się na zakup obligacji (brak PCC, prowizja maklerska).</p>
<p>Wyplata zysku z obligacji</p>	<p>Uzależniona od stopnia realizacji celów projektu. Jak wskazano wyżej inwestor uzyskuje prawo do określonego w warunkach emisji obligacji udziału w wyniku finansowym wypracowanym w ramach projektu, którego źródłem będą wyłącznie efekty finansowe realizacji projektu (udział w części wyniku finansowego projektu uzależniony od stopnia wykonania celów projektu). <b>Wyplata wypracowanego zysku projektu następuje po zakończeniu realizacji projektu wraz ze zwrotem kapitału emisji. Wyplata zysku inwestorów ma bezwzględnie pierwszeństwo przed wszelkimi innymi wyplatami z zysku (wynika to z ustawowej konstrukcji obligacji przychodowych).</b></p>
<p>Zalety wariantu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wysoka kontrola Miasta Gdańsk nad realizacją i finansowaniem projektu</li> <li>• niska bariera kapitałowa utworzenia spółki celowej zarządcy projektu</li> <li>• ustawowe ograniczenie ryzyka egzekucji ze strony inwestorów wyłącznie do przychodów z projektu i majątku spółki celowej</li> <li>• możliwość równoległej realizacji dowolnej liczby projektów społecznych finansowanych z kolejnych emisji obligacji przychodowych nie</li> <li>• ograniczenie ryzyka inwestorów do deprecjacji inflacyjnej powierzonych kapitału względnie utraty korzyści wynikających z alternatywnej formy inwestowania powierzonych lokaty kapitału</li> <li>• możliwość ograniczenia ryzyka inwestora do pojedynczego jasno zdefiniowanego projektu społecznego (prospekt emisyjny)</li> <li>• łatwość wyceny wartości zobowiązań po stronie Miasta Gdańsk brak konieczności systematycznej aktualizacji wyceny wartości inwestycji</li> </ul>
<p>Wady wariantu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• powołanie spółki celowej z większościowym udziałem Miasta Gdańsk musi mieć umocowanie prawne w ramach Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (vide art. 6, 7 i 9) oraz Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (vide art. 9 i 10) – konieczność wykazania nie zaspokojonych potrzeb wspólnoty gminnej (jako celu powołania spółki)</li> <li>• konieczność stosowania Ustawy PZP w bieżącej działalności spółki celowej z większościowym udziałem Miasta Gdańsk</li> <li>• konieczność raportowania wyników działalności spółki i wpływu jej zobowiązań na zobowiązania Miasta Gdańsk w sprawozdawczości JST</li> <li>• do powołania spółki celowej wymagana jest Uchwała Rady Miasta Gdańsk. Wniesienie środków na pokrycie udziałów w spółce celowej wymaga uwzględnienia tych nakładów w budżecie Miasta Gdańsk w roku budżetowym utworzenia Spółki</li> <li>• gwarantowanie przez Miasto Gdańsk zwrotu kapitału emisji zwiększa wskaźniki zadłużenia Miasta Gdańsk (ograniczenie inwestowania w inne cele z długu)</li> <li>• wniesienie do spółki celowej portfela wierzytelności na zabezpieczenie w postaci zastawu wymaga Rady Miasta Gdańsk rodzi <b>ryzyko medialne i prawne w przypadku próby egzekucji z majątku spółki celowej</b></li> </ul>

### 3. Wariant emisji obligacji przez Gminę

Wariant jest rozpatrywany biorąc pod uwagę następujące założenia:

- a) inwestor otrzymuje zabezpieczenie prawne zwrotu kapitału,
- b) inwestor uzyskuje prawo **do określonego w warunkach emisji obligacji udziału** w wyniku finansowym wypracowanym w ramach projektu, którego źródłem będą wyłącznie efekty finansowe realizacji projektu (udział w części wyniku finansowego projektu uzależniony od stopnia wykonania celów projektu)
- c) źródłem spłaty kapitału emisji obligacji i wypłaty zysku będą:
  - i) odzyskiwane w efekcie realizacji projektu wierzytelności czynszowe Miasta (w ramach wytypowanego i dokładnie sprecyzowanego portfela wierzytelności czynszowych Miasta)
  - ii) środki budżetowe Miasta Gdańsk, ale tylko w ramach określonego limitu.

Wyszczególnienie	
Uczestnicy modelu	Gmina Miasta Gdańsk NGO – operator projektu Inwestorzy Beneficjenci projektu (dłużnicy czynszowi)
Emitent i jego forma prawna	Gmina Miasto Gdańsk
Sposób pozyskiwania i zabezpieczenia kapitału obligatariuszy	<p>Emisja jednej odrębnej serii obligacji przychodowych dla każdego pojedynczego projektu na podstawie Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, (dalej w skrócie UoO) Art. 24-27. Podstawą dla organizacji i uruchomienia emisji obligacji przychodowych jest Art. 25 ust. 1 pkt. 4. <b><u>Program emisji obligacji przychodowych posiada wyznaczony minimalny próg objęcia emisji obligacji przez inwestorów oraz oferuje inwestorom zabezpieczenie zwrotu zainwestowanego kapitału wg wartości nominalnej.</u></b></p> <p>W założeniu emisja obligacji i realizacja projektu <u>dochodzi do skutku tylko w przypadku</u> objęcia emisji obligacji przychodowych przez niezależnych, zainteresowanych inwestorów w minimalnej wymaganej kwocie ustalonej progami objęcia emisji.</p> <p>Omawiany próg objęcia emisji ustalany jest na poziomie przy którym możliwa jest realizacja celów emisji/projektu zgodnie z przyjętym planem działania i ustalonym budżetem jego kosztów. W praktyce jest to kwota wynagrodzenia przy której istnieje realne prawdopodobieństwo wyłonienia w drodze postępowania przetargowego lub konkursowego podmiotu - operatora projektu (NGO) zainteresowanego udziałem w jego realizacji.</p> <p>Oznacza to konieczność opracowania przez emitenta własnego wzorcowego programu działania dla projektu, który wedle założeń emitenta pozwoli na wykonanie celów projektu a następnie oszacowanie jego kosztów razem z premią dla operatora (<u>kosztorys projektu zbudowany przez emitenta - jako punkt wyjścia</u>).</p> <p>Przygotowany wzorcowy plan działania dla projektu i jego budżet powinny zostać przed opracowaniem programu emisji <b><u>zweryfikowane rynkowo</u></b> w oparciu o konsultacje z NGO zainteresowanymi udziałem w realizacji projektu.</p> <p>Dla wyłonienia potencjalnego operatora projektu (NGO) i weryfikacji przyjętego planu działania zastosowanie znajdzie postępowanie konkursowe lub przetargowe w oparciu o:</p>



	<p>a) Ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Art.11 i Art.13)</p> <p>b) Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Art.138g-Art.138s i Art. 54 – Art.60f)</p> <p><b>Zwrot kapitału zabezpieczony jest:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gwarancją Miasta Gdańsk (wiąże się z bezpośrednim obciążeniem zobowiązaniami warunkowymi budżetu Miasta Gdańsk – do ujęcia w prognozie długu).</li> </ul>
Rentowność obligacji	Przewiduje się, iż w przypadku zabezpieczenia kapitału obligacji gwarancją Miasta Gdańsk rentowność powinna być wyraźnie wyższa niż rentowność obligacji komunalnych z uwagi na brak gwarantowania wypłaty zysków. W przypadku dużej gminy pokroju Gdańska – byłoby to oprocentowanie o ok. 1,5 punktu procentowego niż oprocentowanie obligacji skarbowych. W 4 kw. 2017r. byłoby to ok. 3,8-4,2%.
Okres trwania programu emisji	Uzależniony od przyjętego programu działania dla projektu, budżetu kosztów jego wdrażania, zaplanowanych w projekcie celów i zadań, powiązanych z nimi efektów finansowych i harmonogramu ich realizacji. W oparciu o takie dane możliwe będzie przygotowanie projekcji przepływów finansowych w projekcie, co pozwoli uzasadnić okres trwania programu emisji Wstępnie bez znajomości szczegółowych danych jak wyżej można założyć, iż program emisji będzie trwał od dwóch do czterech lat.
Forma i wartość nominalna obligacji	Wartość nominalna obligacji może wynosić 20000zł lub 50000zł. Raczej nie przewiduje się emisji większej niż 149 sztuk walorów. Dla przykładu emisja 149 szt. obligacji po 20000 daje kapitał 2,98 mln zł. Obligacje będą miały formę niematerialną. Obligacja zdematerializowana nie ma ona postaci dokumentu. Prawa wynikające z niej powstają z momentem dokonania zapisu w ewidencji. Przysługują one osobie, która została wskazana w ewidencji, jako posiadacz obligacji. Ewidencja może być prowadzona przez: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A,</li> <li>• firmę inwestycyjną i bank krajowy oraz instytucję kredytową, która prowadzi działalność bankową na terenie Polski.</li> <li>• spółkę, której KDPW przekazał wykonywania czynności z zakresu prowadzenia depozytu papierów wartościowych</li> <li>• zagraniczną instytucję kredytową prowadzącą działalność maklerską w Polsce.</li> </ul>
Tryb przystąpienia do programu emisji i obrót (płynność) obligacjami w okresie trwania programu emisji	Obligatariusze będą nabywali obligacje na podstawie umowy zakupu obligacji. Zakłada się, iż dla obligacji nie będzie organizowany rynek wtórny, obligacje nie będą również w obrocie na rynku regulowanym (CATALYST) Obligacje można będzie zbywać w drodze zawarcia umowy cywilnoprawnej pod warunkiem znalezienia nabywcy zainteresowanego nabyciem obligacji. Aby transakcja została zatwierdzona, a zmiany dokonane w rejestrze nabywców obligacji należało będzie udać się razem z kupującym do domu maklerskiego i przedstawić umowę sprzedaży obligacji oraz potwierdzenie ich zakupu. Jeżeli umowa sprzedaży będzie miała postać aktu notarialnego wystarczy, aby w domu maklerskim stawili się sam kupujący. W przypadku przeniesienia obligacji zdematerializowanych prawa wynikające z nich przechodzą na nabywcę z chwilą dokonania wpisu w ewidencji. Zapis w ewidencji jest wykonywany na żądanie nabywcy, jeśli nabycie obligacji zdematerializowanej nastąpiło w wyniku zdarzenia, które powoduje przeniesienie praw z tego papieru wartościowego z mocy prawa (umowy). Prawa wynikające z obligacji zdematerializowanej mogą być przenoszone do momentu ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tego papieru wartościowego.
Zalety wariantu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bardzo wysoka kontrola Miasta Gdańsk nad realizacją i finansowaniem projektu</li> <li>• brak konieczności tworzenia spółki celowej</li> <li>• ograniczenie ryzyka inwestorów do deprecjacji inflacyjnej powierzonoego kapitału względnie utraty korzyści wynikających z alternatywnej formy inwestowania powierzonoego lokaty kapitału</li> <li>• możliwość ograniczenia ryzyka inwestora do pojedynczego jasno zdefiniowanego projektu społecznego</li> </ul>
Wady wariantu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• odpowiedzialność Miasta, ale tylko do określonej wysokości</li> <li>• konieczność stosowania Ustawy PZP</li> <li>• do emisji konieczna jest Uchwała Rady Miasta Gdańsk.</li> <li>• gwarantowanie przez Miasto Gdańsk zwrotu kapitału emisji zwiększa wskaźniki zadłużenia Miasta Gdańsk (ograniczenie inwestowania w inne cele z długu)</li> </ul>

**WYLICZENIA KOSZTÓW USŁUGI W PROJEKCIE "ZADŁUŻENI W OBLIGACJACH"**

RODZAJ KOSZTU	j.m.	2019			2020			2021			RAZEM	
		liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba jednostek	kwota
<b>KOSZTY MERYTORYCZNE USŁUGI</b>				<b>566 388,00 zł</b>			<b>544 288,00 zł</b>			<b>530 588,00 zł</b>		<b>1 641 264,00 zł</b>
<b>KOSZTY OSOBOWE</b>				<b>307 488,00 zł</b>			<b>307 488,00 zł</b>			<b>307 488,00 zł</b>		<b>922 464,00 zł</b>
Wynagrodzenie nawigatorów (umowa o pracę) - 3 etaty	m-c*etat	36	6 808,00 zł	245 088,00 zł	36	6 808,00 zł	245 088,00 zł	36	6 808,00 zł	245 088,00 zł	108	735 264,00 zł
Asystent nawigatorów- 1 etat	m-c*etat	12	5 200,00 zł	62 400,00 zł	12	5 200,00 zł	62 400,00 zł	12	5 200,00 zł	62 400,00 zł	36	187 200,00 zł
				0,00 zł			0,00 zł			0,00 zł		0,00 zł
<b>KOSZTY USŁUG MERYTORYCZNYCH</b>				<b>188 100,00 zł</b>			<b>179 200,00 zł</b>			<b>165 500,00 zł</b>		<b>532 800,00 zł</b>
Fundusz na inwestycje w zasoby	m-c*etat	30	3 000,00 zł	90 000,00 zł	36	3 000,00 zł	108 000,00 zł	34	3 000,00 zł	102 000,00 zł	100	300 000,00 zł
Testy zasobów	szt.	20	2 000,00 zł	40 000,00 zł	15	2 000,00 zł	30 000,00 zł	15	2 000,00 zł	30 000,00 zł	50	100 000,00 zł
Porady specjalistyczne	szt.	150	150,00 zł	22 500,00 zł	200	150,00 zł	30 000,00 zł	150	150,00 zł	22 500,00 zł	500	75 000,00 zł
Bonusy za aktywność	szt.	30	100,00 zł	3 000,00 zł	36	100,00 zł	3 600,00 zł	34	100,00 zł	3 400,00 zł	100	10 000,00 zł
Superwizja	szt.	2	800,00 zł	1 600,00 zł	2	800,00 zł	1 600,00 zł	2	800,00 zł	1 600,00 zł	6	4 800,00 zł
Szkolenia dla koordynatorów / mentorów	szt.	3	3 000,00 zł	9 000,00 zł			0,00 zł			0,00 zł	3	9 000,00 zł
Koszty dojazdów do klientów	m-c*etat	36	100,00 zł	3 600,00 zł	36	100,00 zł	3 600,00 zł	36	100,00 zł	3 600,00 zł	108	10 800,00 zł
Koszty opłat za telefony służbowe	m-c*etat	48	50,00 zł	2 400,00 zł	48	50,00 zł	2 400,00 zł	48	50,00 zł	2 400,00 zł	144	7 200,00 zł
Druk broszur informacyjnych dla klientów	szt.	200	30,00 zł	6 000,00 zł		0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł	200	6 000,00 zł
Plakaty informacyjne dla klientów	szt.	1000	10,00 zł	10 000,00 zł		0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł		10 000,00 zł
				0,00 zł			0,00 zł			0,00 zł	0	0,00 zł
<b>KOSZTY WYPOSAŻENIA I MATERIAŁÓW</b>				<b>20 400,00 zł</b>			<b>7 200,00 zł</b>			<b>7 200,00 zł</b>		<b>34 800,00 zł</b>
Zestaw komputerowy	szt.	4	2 800,00 zł	11 200,00 zł		0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł	4	11 200,00 zł
Drukarka ze skanerem	szt.	1	2 000,00 zł	2 000,00 zł		0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł	1	2 000,00 zł
Materiały biurowe	m-c	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	36	18 000,00 zł
Drobny poczęstunek (artykuły żywnościowe na spotkania)	m-c	12	100,00 zł	1 200,00 zł	12	100,00 zł	1 200,00 zł	12	100,00 zł	1 200,00 zł	36	3 600,00 zł
<b>KOSZTY ZAKUPU POZOSTAŁYCH USŁUG</b>				<b>50 400,00 zł</b>			<b>50 400,00 zł</b>			<b>50 400,00 zł</b>		<b>151 200,00 zł</b>
Obsługa kadrowo - finansowa	m-c	12	1 200,00 zł	14 400,00 zł	12	1 200,00 zł	14 400,00 zł	12	1 200,00 zł	14 400,00 zł	36	43 200,00 zł
Wynajem lokalu biurowego z wyposażeniem (łącznie z kosztami eksploatacyjnymi)	m-c	12	3 000,00 zł	36 000,00 zł	12	3 000,00 zł	36 000,00 zł	12	3 000,00 zł	36 000,00 zł	36	108 000,00 zł

**WYLICZENIA KOSZTÓW ZAANGAŻOWANIA UMG W REALIZACJĘ PROJEKTU "ZADŁUŻENI W OBLIGACJACH"**

RODZAJ KOSZTU	j.m.	2019			2020			2021			RAZEM	
		liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba jednostek	kwota
<b>KOSZTY MERYTORYCZNE USŁUGI</b>				<b>152 800,00 zł</b>			<b>152 800,00 zł</b>			<b>152 800,00 zł</b>		<b>458 400,00 zł</b>
<b>KOSZTY OSOBOWE</b>				<b>148 800,00 zł</b>			<b>148 800,00 zł</b>			<b>148 800,00 zł</b>		<b>446 400,00 zł</b>
Wynagrodzenie specjalistów ds. projektu (umowa o pracę) - 2 etaty	m-c*etat	24	6 200,00 zł	148 800,00 zł	24	6 200,00 zł	148 800,00 zł	24	6 200,00 zł	148 800,00 zł	72	446 400,00 zł
<b>KOSZTY USŁUG MERYTORYCZNYCH</b>				<b>4 000,00 zł</b>			<b>4 000,00 zł</b>			<b>4 000,00 zł</b>		<b>12 000,00 zł</b>
ewaluacja zewnętrzna	szt.	10	400,00 zł	4 000,00 zł	10	400,00 zł	4 000,00 zł	10	400,00 zł	4 000,00 zł		12 000,00 zł

WYLICZENIA KOSZTÓW ZAANGAŻOWANIA POŚREDNIKA W REALIZACJĘ PROJEKTU "ZADŁUŻENI w OBLIGACJACH"

RODZAJ KOSZTU	j.m.	2018		2019			2020			2021			RAZEM		
		liczba	cena jednostkowa	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba	cena jednostkowa	łącznie	liczba jednostek	kwota	
<b>KOSZTY MERYTORYCZNE USŁUGI</b>				<b>66 120,00 zł</b>		<b>79 960,00 zł</b>		<b>80 960,00 zł</b>		<b>80 960,00 zł</b>				<b>308 000,00 zł</b>	
<b>KOSZTY OSOBOWE</b>				<b>50 000,00 zł</b>		<b>54 000,00 zł</b>		<b>54 000,00 zł</b>		<b>54 000,00 zł</b>				<b>212 000,00 zł</b>	
Koordynator Projektu	m-c*etat	2	10 000,00 zł	20 000,00 zł	3	10 000,00 zł	30 000,00 zł	3	10 000,00 zł	30 000,00 zł	3	10 000,00 zł	30 000,00 zł	11	110 000,00 zł
Asystent ds. finansowych	m-c*etat	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł	2,4	10 000,00 zł	24 000,00 zł	2,4	10 000,00 zł	24 000,00 zł	2,4	10 000,00 zł	24 000,00 zł	8,2	82 000,00 zł
Specjalista ds. Marketingu	m-c*etat	2	10 000,00 zł	20 000,00 zł	0	10 000,00 zł	0,00 zł	0	10 000,00 zł	0,00 zł	0	10 000,00 zł	0,00 zł		20 000,00 zł
<b>KOSZTY ZAKUPU POZOSTAŁYCH USŁUG</b>				<b>16 120,00 zł</b>		<b>25 960,00 zł</b>		<b>26 960,00 zł</b>		<b>26 960,00 zł</b>				<b>96 000,00 zł</b>	
Organizacja wydarzeń - podpisanie umowy z inwestorami	szt.	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł			0,00 zł			0,00 zł			0,00 zł	1	10 000,00 zł
Koszt promocji w mediach	rok				1	4 000,00 zł	4 000,00 zł	1	5 000,00 zł	5 000,00 zł	1	5 000,00 zł	5 000,00 zł	3	14 000,00 zł
Koszty ogólne	m-c	4	530,00 zł	2 120,00 zł	12	530,00 zł	6 360,00 zł	12	530,00 zł	6 360,00 zł	12	530,00 zł	6 360,00 zł	40	21 200,00 zł
Diety dla zespołu ekspertów	szt.				18	200,00 zł	3 600,00 zł	18	200,00 zł	3 600,00 zł	18	200,00 zł	3 600,00 zł	54	10 800,00 zł
Obsługa kadrowo - finansowa	m-c	4	500,00 zł	2 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	40	20 000,00 zł
Obsługa prawna	m-c	4	500,00 zł	2 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	12	500,00 zł	6 000,00 zł	40	20 000,00 zł

## PLAN OBSŁUGI OBLIGACJI

Pozycje kosztów	w PLN												
	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
Harmonogram emisji	340 000,00				330 000,00				330 000,00				
Naliczenia odsetek od obligacji		5 440,00	5 440,00	5 440,00	5 440,00	10 720,00	10 720,00	10 720,00	10 720,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
Suma spłaconego kapitału obligacji		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
<b>RAZEM</b>		5 440,00	5 440,00	5 440,00	5 440,00	10 720,00	10 720,00	10 720,00	10 720,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	1 016 000,00
													<b>128 640,00</b>

### Planowana emisja obligacji

WIBOR 3M	1,81%
marża	4,60%
oprocentowanie p.a.	6,40%
oprocentowanie p.m.	0,53%

Data	Kapitał obligacji	Rata odsetkowa	Rata kapitał.	Rata kap-odst	Suma odset	Suma kapit
31-01-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
28-02-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
31-03-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33	5 440,00	0,00
30-04-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
31-05-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
30-06-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33	5 440,00	0,00
31-07-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
31-08-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
30-09-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33	5 440,00	0,00
31-10-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
30-11-2019	340 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33		
31-12-2019	670 000,00	1 813,33	0,00	1 813,33	5 440,00	0,00
31-01-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
28-02-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
31-03-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33	10 720,00	0,00
30-04-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
31-05-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
30-06-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33	10 720,00	0,00
31-07-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
31-08-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
30-09-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33	10 720,00	0,00
31-10-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
30-11-2020	670 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33		
31-12-2020	1 000 000,00	3 573,33	0,00	3 573,33	10 720,00	0,00
31-01-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
28-02-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
31-03-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33	16 000,00	0,00
30-04-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
31-05-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
30-06-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33	16 000,00	0,00
31-07-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
31-08-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
30-09-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33	16 000,00	0,00
31-10-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
30-11-2021	1 000 000,00	5 333,33	0,00	5 333,33		
31-12-2021	0,00	5 333,33	1 000 000,00	1 005 333,33	16 000,00	1 000 000,00

## KOSZT PROGRAMU

RODZAJ KOSZTU	2018	2019	2020	2021	Suma
<b>KOSZTY NGO</b>	- zł	<b>566 388,00 zł</b>	<b>544 288,00 zł</b>	<b>530 588,00 zł</b>	<b>1 641 264,00 zł</b>
KOSZTY OSOBOWE		307 488,00 zł	307 488,00 zł	307 488,00 zł	922 464,00 zł
KOSZTY USŁUG MERYTORYCZNYCH		188 100,00 zł	179 200,00 zł	165 500,00 zł	532 800,00 zł
KOSZTY WYPOSAŻENIA I MATERIAŁÓW		20 400,00 zł	7 200,00 zł	7 200,00 zł	34 800,00 zł
KOSZTY ZAKUPU POZOSTAŁYCH USŁUG		50 400,00 zł	50 400,00 zł	50 400,00 zł	151 200,00 zł
<b>KOSZTY UMG</b>	- zł	<b>152 800,00 zł</b>	<b>152 800,00 zł</b>	<b>281 440,00 zł</b>	<b>587 040,00 zł</b>
KOSZTY OSOBOWE		148 800,00 zł	148 800,00 zł	148 800,00 zł	446 400,00 zł
KOSZTY USŁUG MERYTORYCZNYCH		4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł	12 000,00 zł
KOSZTY FINANSOWE				128 640,00 zł	128 640,00 zł
<b>KOSZTY POŚREDNIKA</b>	<b>66 120,00 zł</b>	<b>79 960,00 zł</b>	<b>80 960,00 zł</b>	<b>80 960,00 zł</b>	<b>308 000,00 zł</b>
KOSZTY OSOBOWE	50 000,00 zł	54 000,00 zł	54 000,00 zł	54 000,00 zł	212 000,00 zł
KOSZTY ZAKUPU POZOSTAŁYCH USŁUG	16 120,00 zł	25 960,00 zł	26 960,00 zł	26 960,00 zł	96 000,00 zł
<b>KOSZTY PROGRAMU</b>	<b>66 120,00 zł</b>	<b>799 148,00 zł</b>	<b>778 048,00 zł</b>	<b>892 988,00 zł</b>	<b>2 536 304,00 zł</b>

**PROGNOZA WPŁYWÓW PROJEKTU**

**60%**

650 251,7

455 207,9

1 105 459,59

WYSZCZEGÓLNIENIE		31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021		
		31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021		
<b>WPŁYWY Z WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI CZYNSZOWYCH</b>		<b>216 750,6</b>			<b>216 750,6</b>			<b>216 750,6</b>		
<i>Kwota wierzytelności czynszowych</i>		543 752,9			543 752,9			543 752,9		
<i>Wskaźnik odzyskania długu czynszowego</i>		5%			5%			5%		
<i>Kwota odzyskanego długu czynszowego kwartalnie</i>		27 187,6			27 187,6			27 187,6		
<i>Wysokość prowizji windykacyjnej</i>		100%			100%			100%		
1	<b>Wpływy z odzyskanych wierzytelności czynszowych w PLN</b>	<b>108 750,6</b>			<b>108 750,6</b>			<b>108 750,6</b>		
<i>Kwota bieżących opłat czynszowych od dłużników czynszowych</i>		135 000,0			135 000,0			135 000,0		
<i>Wysokość prowizji z tytułu dyscypliny płatniczej dłużników czynszowych</i>		20%			20%			20%		
2	<b>Wpływy z bieżących opłat czynszowych w PLN</b>	<b>108 000,0</b>			<b>108 000,0</b>			<b>108 000,0</b>		
<b>WPŁYWY Z OSZCZĘDNOŚCI W OBSZARZE PRACY SOCJALNEJ Z DŁUŻNIKAMI CZYNSZOWYMI</b>		<b>151 736,0</b>			<b>151 736,0</b>			<b>151 736,0</b>		
<i>NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA (szacunkowy średni koszt na 100 dłużników czynszowych)</i>		434,0			434,0			434,0		
<i>Wskaźnik redukcji kosztów</i>		100%			100%			100%		
<i>Kwota zredukowanych kosztów kwartalnie</i>		434,0			434,0			434,0		
<i>Wysokość prowizji z tytułu redukcji kosztów</i>		100%			100%			100%		
3	<b>Wpływy z redukcji kosztów pomocy prawnej dla dłużników czynszowych w PLN</b>	<b>1 736,0</b>			<b>1 736,0</b>			<b>1 736,0</b>		
<b>WSPARCIE RODZIN ZADŁUŻONYCH - PRACA SOCJALNA</b>		37 500,0			37 500,0			37 500,0		
<i>Wskaźnik redukcji kosztów</i>		100%			100%			100%		
<i>Kwota zredukowanych kosztów kwartalnie</i>		37 500,0			37 500,0			37 500,0		
<i>Wysokość prowizji z tytułu redukcji kosztów</i>		100%			100%			100%		
4	<b>Wpływy z redukcji kosztów z tyt wsparcia rodzin dłużników czynszowych w PLN</b>	<b>150 000,0</b>			<b>150 000,0</b>			<b>150 000,0</b>		

1

1

1,025

1,05

WYSZCZEGÓLNIENIE		PLN		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>WPŁYWY RAZEM W PLN</b>		<b>368 486,53</b>	<b>368 486,53</b>	<b>368 486,53</b>



### Rachunek Zysków i Strat (ceny stałe)

Pozycja	2018	2019	2020	2021
<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>0,0</b>	<b>368 486,5</b>	<b>368 486,5</b>	<b>368 486,5</b>
Przychód ze sprzedaży produktów i usług	0,0	368 486,5	368 486,5	368 486,5
Zmiana stanu produktów	0,0	0,0	0,0	0,0
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	0,0	0,0	0,0	0,0
Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>50 000,0</b>	<b>788 108,0</b>	<b>776 848,0</b>	<b>763 148,0</b>
Amortyzacja	0,0	13 200,0	0,0	0,0
Zużycie materiałów i energii	0,0	6 000,0	6 000,0	6 000,0
Usługi obce	0,0	258 620,0	260 560,0	246 860,0
Podatki i opłaty	0,0	0,0	0,0	0,0
Wynagrodzenia	50 000,0	510 288,0	510 288,0	510 288,0
Pozostałe koszty rodzajowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk/Strata na sprzedaży</b>	<b>-50 000,0</b>	<b>-419 621,5</b>	<b>-408 361,5</b>	<b>-394 661,5</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>66 120,0</b>	<b>129 148,0</b>	<b>448 048,0</b>	<b>1 892 988,0</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0
Dotacje	66 120,0	129 148,0	448 048,0	1 892 988,0
Inne przychody operacyjne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne koszty operacyjne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>16 120,0</b>	<b>-290 473,5</b>	<b>39 686,5</b>	<b>1 498 326,5</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,0</b>	<b>3 680,8</b>	<b>5 570,9</b>	<b>7 823,4</b>
Dywidenda z tytułu udziałów	0,0	0,0	0,0	0,0
Odsetki uzyskane	0,0	3 680,8	5 570,9	7 823,4
Zysk ze zbycia inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>128 640,0</b>
Odsetki do zapłacenia	0,0	0,0	0,0	128 640,0
Strata ze zbycia inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk/Strata brutto na działalności gospodarczej</b>	<b>16 120,0</b>	<b>-286 792,6</b>	<b>45 257,4</b>	<b>1 377 509,9</b>
<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	0,0
Straty nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk/Strata brutto</b>	<b>16 120,0</b>	<b>-286 792,6</b>	<b>45 257,4</b>	<b>1 377 509,9</b>
<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>16 120,0</b>	<b>-286 792,6</b>	<b>45 257,4</b>	<b>1 377 509,9</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	2018	2019	2020	2021
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) netto	16 120,0	-286 792,6	45 257,4	1 377 509,9
II. <b>Korekty</b>	<b>0,0</b>	<b>9 519,2</b>	<b>-5 570,9</b>	<b>-7 823,4</b>
1. Amortyzacja	0,0	13 200,0	0,0	0,0
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,0	-3 680,8	-5 570,9	-7 823,4
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Zmiana stanu rezerw	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Zmiana stanu zapasów	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Zmiana stanu należności	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Inne korekty	0,0	0,0	0,0	0,0
III. <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)</b>	<b>16 120,0</b>	<b>-277 273,5</b>	<b>39 686,5</b>	<b>1 369 686,5</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I. <b>Wpływy</b>	<b>0,0</b>	<b>3 680,8</b>	<b>5 570,9</b>	<b>7 823,4</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,0	3 680,8	5 570,9	7 823,4
a) w jednostkach powiązanych	0,0	0,0	0,0	0,0
b) w pozostałych jednostkach	0,0	3 680,8	5 570,9	7 823,4
- zbycie aktywów finansowych,	0,0	0,0	0,0	0,0
- dywidendy i udziały w zyskach	0,0	0,0	0,0	0,0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,0	0,0	0,0	0,0
- odsetki	0,0	3 680,8	5 570,9	7 823,4
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0
II. <b>Wydatki</b>	<b>0,0</b>	<b>13 200,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,0	13 200,0	0,0	0,0
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0
a) w jednostkach powiązanych	0,0	0,0	0,0	0,0
b) w pozostałych jednostkach	0,0	0,0	0,0	0,0
- nabycie aktywów finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0
III. <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>0,0</b>	<b>-9 519,2</b>	<b>5 570,9</b>	<b>7 823,4</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I. <b>Wpływy</b>	<b>340 000,0</b>	<b>330 000,0</b>	<b>330 000,0</b>	<b>0,0</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Kredyty i pożyczki	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	340 000,0	330 000,0	330 000,0	0,0
4. Inne wpływy finansowe	0,0	0,0	0,0	0,0
II. <b>Wydatki</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 128 640,0</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0	0,0	1 000 000,0
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Odsetki	0,0	0,0	0,0	128 640,0
9. Inne wydatki finansowe	0,0	0,0	0,0	0,0
II. <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)</b>	<b>340 000,0</b>	<b>330 000,0</b>	<b>330 000,0</b>	<b>-1 128 640,0</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>	<b>356 120,0</b>	<b>43 207,4</b>	<b>375 257,4</b>	<b>248 869,9</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>356 120,0</b>	<b>43 207,4</b>	<b>375 257,4</b>	<b>248 869,9</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych				
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,0</b>	<b>356 120,0</b>	<b>399 327,4</b>	<b>774 584,8</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D), w tym</b>	<b>356 120,0</b>	<b>399 327,4</b>	<b>774 584,8</b>	<b>1 023 454,7</b>

377 723,7      586 956,1      899 019,7  
3 777,24      5 869,56      8 990,20

## Rozliczenie dotacji projektu

	2018	2019	2020	2021
<b>Przedmiot dotacji</b>				
zakup usług	66 120,00	785 948,00	778 048,00	892 988,00
zakup środków trwałych	0,00	13 200,00	0,00	0,00
<b>Wartość nakładów w PLN</b>	<b>66 120,00</b>	<b>799 148,00</b>	<b>778 048,00</b>	<b>892 988,00</b>
<b>Wyemitowane obligacje</b>	340 000,00	330 000,00	330 000,00	0,00
<b>Deficyt środków</b>		<b>129 148,00</b>	<b>448 048,00</b>	<b>1 892 988,00</b>
<b>Wskaźnik kosztów kwalifikowanych</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Koszty kwalifikowane w PLN</b>	66 120,00	129 148,00	448 048,00	1 892 988,00
<b>Stopa dofinansowania</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Wartość dofinansowania ze środków UE w PLN</b>	<b>66 120,00</b>	<b>129 148,00</b>	<b>448 048,00</b>	<b>1 892 988,00</b>

## ROZLICZENIE BEZ DOTACJI PROJEKTU

Dane za okres trwania Projektu 2019-2021		
Koszty	Przychody / Oszczędności	Wynagrodzenie inwestora
2 536 304,00 zł	1 105 459,59 zł	128 640,00 zł
Wynik Projektu bez dyskontowania		-1 559 484,41 zł

liczba dni roku 2027

62

Prognoza dalszych przychodów / oszczędności w związku z wdrożeniem projektu	Lata					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027-03-04
Wpływy z odzyskanych wierzytelności czynszowych w PLN	108 750,58 zł	108 750,58 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wpływy z bieżących opłat czynszowych w PLN	108 000,00 zł	108 000,00 zł	108 000,00 zł	108 000,00 zł	108 000,00 zł	18 345,21 zł
Wpływy z redukcji kosztów pomocy prawnej dla dłużników czynszowych w PLN	1 735,95 zł	1 735,95 zł	1 735,95 zł	1 735,95 zł	1 735,95 zł	294,87 zł
Wpływy z redukcji kosztów z tyt wsparcia rodzin dłużników czynszowych w PLN	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	25 479,45 zł
SUMA	368 486,53 zł	368 486,53 zł	259 735,95 zł	259 735,95 zł	259 735,95 zł	44 119,53 zł
Wynik projektu bez dyskontowania z uwzględnieniem dalszych przychodów	-1 190 997,87 zł	-822 511,34 zł	-562 775,39 zł	-303 039,44 zł	-43 303,49 zł	816,04 zł

Wnioski: Bez środków z EFS przychody z projektu / oszczędności pokryją planowane koszty wdrożenia usługi 4 marca 2027 roku. Wylczenie nie uwzględnia inflacji, dyskontowania wartości pieniądza w czasie oraz konieczności utrzymania płynności projektu w fazie realizacji.

## ANALIZA EFEKTYWNOŚCI PROJEKTU

### OSZACOWANIE WOLNEGO STRUMIENIA PIENIĘŻNEGO DLA PROJEKTU DLA CELÓW KALKULACJI NPV

Wyszczególnienie	LATA			
	2018	2019	2020	2021
zysk operacyjny	16 120,00	-286 792,64	45 257,43	1 377 509,88
podatek dochodowy 19%	0,00	0,00	0,00	0,00
odsetki od obligacji i inne koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	128 640,00
przychody z odsetek i inne przychody finansowe	0,00	3 680,83	5 570,90	7 823,35
amortyzacja	0,00	13 200,00	0,00	0,00
Finansowanie	340 000,00	330 000,00	330 000,00	-1 000 000,00
przepływy netto	356 120,00	60 088,20	380 828,33	513 973,24
stopa dyskontowa = społecznej stopie dyskontowej	5,00%			
współczynnik dyskontujący	1,00	0,95	0,91	0,87
przepływy zdyskontowane	356 120,00 zł	57 226,85 zł	346 207,57 zł	446 933,25 zł
NPV	1 206 487,67 zł			