



Biuletyn Inwestora PF

Inwestycje w Realną Wartość

7/2016

Spis treści

1. Od Redakcji.....	3
2. Aktualności.....	4
- Akademia Grzegorza Turniaka XXV	
- Nasza obecność w mediach	
3. Ekologiczna Elektrownia.....	6
- Wspieramy ekologię	
- Inwestycje w wiatraki kluczowe dla elektromobilności	
4. Pytania od Inwestorów.....	10
5. Dochodowe Nieruchomości.....	12
- Wieści z budowy	
- Zarabiasz na budowie osiedli w Warszawie - pierwszy webinar	
6. Pytania od Inwestorów.....	16

Ostatnie miesiące to czas politycznych zmian, do których się umiejętnie dostosowujemy. Z odpowiedzi na zadane nam pytania dowiedzą się Państwo jaki jest nasz stosunek do nowych okoliczności - ich plusy i minusy z naszego punktu widzenia, a przede wszystkim, jak wpływają one na nasze inwestycje - czy nadal są one rentowne?

W niesamowicie szybkim tempie budowane są nasze Inwestycje w Nieruchomości na Targówku - tak szybko że w tym numerze pokusiliśmy się o zamieszczenie kilku efektownych zdjęć obrazujących ich niepowtarzalną architekturę. Duże przeszklenia, ergonomia wnętrza dotycząca każdego kierunku otwierania okna i drzwi, barierki ze stali nierdzewnej, ogród zimowy na tarasie, kamienne elewacje, ogromne bramy garażowe - wszystko to typowe jest dla niezwykle drogich rezydencji lub apartamentowców. Wszystko to oraz wiele innych czynników sprawia, że nieruchomości te są tak atrakcyjne dla kupujących a zatem również dla inwestorów.

W tym numerze pozwoliliśmy sobie również wspomnieć o tym, jak ważna jest dla nas ekologia oraz wspomnieć krótko o projekcie, z którym wystartujemy niebawem.

Tomasz Wiśniewski natomiast, który od lat jest fanem ekologicznych rozwiązań w przemyśle samochodowym napisał artykuł poruszający związek elektrowni wiatrowych z rozwojem elektromobilności.

Zapraszamy do lektury!



Maciej Musiał

Prezes Zarządu

A stylized, handwritten signature of Maciej Musiał in blue ink, written in a cursive script.

Akademia Grzegorza Turniaka XXV



25 Lipca, na Stadionie Narodowym, odbyło się spotkanie Akademii Grzegorza Turniaka, którego byliśmy współsponsorem. Temat tej edycji to: **“Jak przejść od stażysty do dyrektora, budując relacje”**.

Wydarzenie rozpoczęło się sesją networkingową, mającą wprowadzić uczestników w świat nawiązywania relacji biznesowych.

Chwilę później, nasza reprezentantka Małgorzata Rosiak przystąpiła do krótkiego powitania gości, a przy okazji, przedstawienia naszej oferty inwestycyjnej. Następnie odbywały się już rozmowy rekomendowane z Panią Renatą Łukasik oraz Panem Sławomirem Majmanem.

Pod koniec tej edycji Akademii odbył się ponadto panel dyskusyjny zatytułowany “Relacje na drodze do sukcesu” po czym nastąpiło podsumowanie spotkania oraz trzecia już tego dnia sesja networkingowa. Dla posiadaczy biletu VIP wieczór zwieńczyła kolacja z prelegentami oraz Grzegorzem Turniakiem.



Nasza obecność w mediach

Media cyklicznie zapraszają nas do wypowiedzania się w charakterze ekspertów w kwestiach związanych z branżą, w której działamy. W ostatnim czasie przyjęliśmy zaproszenie od jednej z agencji informacyjnych do zrealizowania wywiadu.

Rozmawialiśmy m.in. na temat nowej ustawy zaostrzającej przepisy odnoszące się do lokalizacji farm wiatrowych - jakie są jej założenia, co oznaczają one dla całego społeczeństwa polskiego i lokalnych społeczności. Omawialiśmy również sytuację energetyki wiatrowej w Polsce.

- Czy zmiany w ustawie o lokalizacji farm wiatrowych wyhamują rozwój w tej branży?
- Czy odpowiedzią może być morska energetyka wiatrowa - czy ma szansę rozwinąć się w Polsce?

Materiał już wkrótce będzie dostępny w mediach a my dodatkowo udostępnimy go na naszych nośnikach.



Aleksandra Walczak

Specjalista ds. PR i Marketingu

Wspieramy ekologię - już wkrótce ruszamy z projektem ekologicznym, do którego zaprosimy całą Polskę!



JAKI JEST CEL PROJEKTU?

Zbudowanie elektrowni wiatrowej, z której zysk będzie w całości przekazywany na cel ekologiczny. Jaki? Zdradzimy już wkrótce!

Problem, jaki chcemy rozwiązać

Zmniejszyć emisję toksyn i rakotwórczych substancji generowanych przez transport samochodowy. Wnikają one do organizmu wraz z wdychanym powietrzem, powodując liczne schorzenia. Często zmagamy się z nimi MY lub NASI NAJBLIŻSI !



Inwestycje w wiatraki kluczowe dla elektromobilności

W czerwcu 2015 roku pisałem na temat ekologiczności samochodów elektrycznych. W tamtym czasie najbardziej ekologicznym autem wydawał się pojazd hybrydowy, bo punktów ładowania dla ekologicznych, cichych i komfortowych „elektryków” w Polsce jest bardzo mało, a prąd w nich pochodził w 90% ze spalania węgla. Od tamtego czasu w Polsce niewiele się zmieniło. Podczas gdy świat pędzi w kierunku elektromobilności, nasz Rząd, z jednej strony, planuje program pod takim właśnie hasłem, z drugiej jednak strony hamuje rozwój energetyki wiatrowej – najtańszego źródła OZE.

Dziś już wiadomo, że przyszłość transportu na świecie należy do transportu elektrycznego. Sprzedaż „elektryków” rośnie bardzo szybko, podobnie jak punktów ładowania. Patrząc tylko na Europę, we Francji od 2018 r., każdy nowy dom ma być wyposażony w punkt ładowania samochodów EV. Norwegia i Holandia przygotowują się do wycofania ze sprze-

daży samochodów spalinowych po 2025 r., a Austria bada możliwość takiego zakazu już po 2020 r.!

Świat wydał w ubiegłym roku 2x więcej na budowę OZE niż konwencjonalnych źródeł energii. Tymczasem Polska, oprócz ustaw ograniczających inwestycje w wiatraki, planuje budowę kolejnych niezwykle drogich bloków węglowych (jeden w Kozienicach, dwa w Opolu-Dobrzemiu i jeden w Jaworznie-Byczynie), umożliwiających redukcję emisji CO₂ o zaledwie 20%, które kupuje na świecie, w tym w UE, gdzie już nikt ich nie chce. Mimo supernowoczesnych rozwiązań, jest to jednak stara, nieefektywna technologia produkcji energii. Przez lata kolejne Rządy sprzeciwiały się polityce klimatyczno-energetycznej UE, ulegając lobby węglowemu. Teraz przyjdzie nam płacić ogromne kary za emisję CO₂ i restrukturyzować pasożytniczą infrastrukturę, ukształtowaną na dotowaniu energetyki konwencjonalnej, „zielone” certyfikaty dla współspalania, wielkie

elektrownie wodne, zamortyzowane dziesiątki lat temu, zwolnienia z opłat za emisję CO₂, dotacje bezpośrednie i pośrednie dla górnictwa. Tymczasem dyrektywa 2009/28 pozwala nam zaliczać w Brukseli do celu OZE aż 10 MWh, przy rzeczywistym zużyciu 4 MWh, o ile ta energia jest wykorzystana do napędu samochodów EV (rzeczywiście, lub wirtualnie).

Wynika z tego, że wzrost liczby samochodów elektrycznych przybliży nas do realizacji celów nałożonych nam przez UE, które zakładają m.in. że do 2020 roku powinniśmy posiadać 15% zielonej energii w bilansie energetycznym kraju.

Abyśmy jednak nie jeździli samochodami elektrycznymi, zasilanymi, de facto węglem, rozwój transportu elektrycznego musi iść w parze z rozwojem OZE i siecią punktów ładowania.

Ich brak powoduje, że samochody elektryczne wybierają w Polsce tylko pasjonaci, lub osoby, mające akurat łatwy dostęp do ładowarek.

W dodatku, auto elektryczne jest najczęściej kupowane jako drugie, lub trzecie w rodzinie i służy głównie poruszaniu się po mieście. Dziś większe znaczenie dla

środowiska, a co za tym idzie poprawy lokalnych warunków życia, wydaje się mieć inwestowanie w OZE i budowa punktów ładowania, niż samo użytkowanie pojazdów elektrycznych. To zapewne zachęci nowych użytkowników tych aut, którzy już teraz, mimo nielicznych ułatwień, w porównaniu z Europą zachodnią, nie płacą przecież podatku drogowego, który w Polsce jest

wliczony w cenę paliwa i jeżdżą o wiele taniej, niż kierowcy aut spalinowych.

Więcej szczegółów w wywiadzie Pawła Sito, z prof. Janem Popczykiem na reo.pl



Tomasz Wiśniewski

Wiceprezes ds. Sprzedaży

Pytania od inwestorów

Czy jest zainteresowanie inwestycjami w wiatraki - obecnie, kiedy PiS działa przeciwko wiatrakom?

Wyjątkowe okoliczności wymagają wyjątkowych działań. W tym celu już znegocjowaliśmy w dół ceny serwisu i obsługi naszych Elektrowni Wiatrowych, a także podjęliśmy kroki w celu pozyskania nowych Inwestycji, które świetnie radzą sobie w zaistniałych okolicznościach. To daje realną perspektywę bardzo korzystnej Inwestycji kiedy już minie ten cięższy okres przejściowy na rynku Elektrowni Wiatrowych. Początkowo zainteresowanie było mniejsze, ponieważ akty prawne były na etapie projektów i do czasu podpisania przez Prezydenta RP oraz wejścia w życie 1 lipca, nie znaleźliśmy ostatecznych ustaleń.

Obecnie wszystko wraca do normy, a polski Rząd po rozpętaniu burzy wokół Elektrowni Wiatrowych zdaje się budzić z letargu i zauważać, że Energetyka Wiatrowa jest niezbędnym elementem mixu energetycznego w Polsce. Można znaleźć już pierwsze komentarze o potrzebie wprowadzenia zmian, „doprecyzowania” prawa. Polityka Energetyczna Kraju to wyzwanie dotyczące dziesięcioleci i wszystkie Inwestycje w ten sektor należy rozpatrywać jako Inwestycje długoterminowe, niezależnie od momentu przystąpienia do nich.

Oczywiście korzystniejsze dla Inwestora jest przystępowanie do projektu w nie najlepszej sytuacji rynkowej (np. obecnie), o ile w takim czasie dany projekt broni się atrakcyjną stopą zwrotu. Mamy wtedy odpowiedni zapas, aby w przypadku poprawy sytuacji zarobić premię za działanie w czasie, kiedy inny się obawiali i biernie przyglądali temu rynkowi.



Czy w obecnym czasie przy takich niskich cenach za ZC i sytuacji politycznej wybudowane Elektrownie (EW) PF są rentowne?

Jak wyjaśnialiśmy powyżej, podjęliśmy szereg działań w związku z obecną sytuacją na rynku EW. W modelu korporacyjnym, gdzie występują wysokie koszty stałe (np. zarządu) w połączeniu z realizacją Inwestycji w czasach, gdzie ceny za wykonawstwo były podyktowane dobrą sytuacją cenową EE+ZC, bardzo trudno o utrzymanie się na poziomie „0” nie wspominając już o zysku.

Na szczęście w modelu Pracowni Finansowej, gdzie wynagrodzenie Zarządu jest w 100% uzależnione od dodatniego wyniku każdej z EW, w połączeniu z bardzo oszczędną gospodarką w zakresie kosztów realizacji inwestycji, dalej jesteśmy w stanie generować zysk dla Inwestorów, wielokrotnie przekraczając to, co oferują lokaty bankowe. Jeżeli w bardzo trudnym czasie dla branży, dla projektów zrealizowanych wcześniej dalej mówimy o zysku, to daje to solidne podstawy do pozytywnej oceny rentowności w dłuższej perspektywie czasu.



Maciej Musiał

Prezes Zarządu

PFN 2

Przy ulicy Ostródzkiej wybudowaliśmy już siódmy dom w stanie zamkniętym. Rozpoczynamy kłaść elewację oraz stawiać ogrodzenie.



PFN3

4 budynki w zabudowie bliźniaczej w stanie surowym budujemy przy ul. Karkonoszy. Na obecnym etapie budynek sięga do I piętra.



PFN4

Tuż obok wybudowanych już nieruchomości przy ul. Pińskiej, mamy kolejne, domy na Lidzkiej. W tej szeregówce znajdują się 3 lokale, w których wstawiane są już okna, drzwi, łącznie z tymi garażowymi, zakładany dach, elewacja oraz kamienna fasada.



Więcej na temat naszych nieruchomości znajdziecie Państwo na stronie internetowej: www.dochodowenieruchomosci.pl a także na naszym [facebook'u](#).

Zarabiaj na budowie osiedli w Warszawie - pierwszy Webinar

Już 3 Sierpnia odbędzie się Webinar, podczas którego opowiemy jak zarabiać na budowie osiedli mieszkaniowych w stolicy, już od 20.000 zł.

Na spotkaniu zdradzimy jak zostać współnikiem w spółce budującej osiedla domów jednorodzinnych a także inwestorem otrzymującym odsetki co kwartał.

Podstawowe parametry naszych propozycji:

- Czas trwania umowy: 2 lata i więcej
- Minimalna kwota inwestycji: 20.000 zł
- Gwarantowana umową stopa zwrotu: do 10% w skali roku od chwili wpłaty

Zapraszam na webinar już 3 sierpnia o 20:00.

Webinar poprowadzi pan Maciej Musiał Prezes Zarządu Pracowni Finansowej.

Aby się zapisać [KLIKNIJ TUTAJ>>](#)

Pytania od inwestorów

Czym się różni bycie wspólnikiem od bycia inwestorem?

Dla organizatora Inwestycji, czyli Pracowni Finansowej, wygodniejszą formą finansowania projektów deweloperskich jest pozyskanie wspólnika. Przede wszystkim, wspólnik ma udział w zysku, w którym partycypuje, nie rzadziej niż raz w roku. Dodatkowo, wspólnik spółki komandytowej, mimo iż odpowiada jedynie do wysokości wniesionego wkładu, to podlega składce na ubezpieczenie zdrowotne, która w 86% zostanie odliczona od dochodu. Zatem realny koszt to pozostała kwota, czyli ok 485 zł w skali roku, dlatego Inwestor-wspólnik otrzymuje 10% zysku od zainwestowanej kwoty. Dodatkowo, kwotę otrzymuje w wysokości brutto i sam odlicza podatek dochodowy, który rozlicza razem z przychodami, ale i kosztami ze swojej działalności. Dlatego możliwa jest sytuacja w której Inwestor nie odprowadzi podatku dochodowego np. jeżeli dysponuje tarczą podatkową z lat ubiegłych (koszty > przychody).

Na prośbę wielu potencjalnych Inwestorów, którzy chcieliby nie tylko uprościć procedurę funkcjonowania w Inwestycji do absolutnego minimum, ale również czerpać zyski z Inwestycji częściej, umożliwiliśmy Inwestycję w PFN, w oparciu o umowę dofinansowania projektów deweloperskich. Takie rozwiązanie po pierwsze zwalnia Inwestora z jakiegokolwiek odpowiedzialności względem spółki, po drugie wchodzi w życie z dniem podpisania umowy (nie jest wymagana wizyta u Notariusza, ani na zgromadzeniach wspólników). Po trzecie Inwestor otrzymuje wypłatę zysku co kwartał więc cztery razy w roku, a po upływie dwóch lat, na wniosek, otrzymuje również zwrot kapitału, chyba że będzie chciał przedłużyć Inwestycję o kolejne dwanaście miesięcy. To powoduje, że stopa zwrotu musi zawierać powyższe udogodnienia i jednocześnie dalej spełniać wymogi w zakresie bezpieczeństwa Inwestora i zysku większego niż średnia rynkowa. Zysk dla tej Inwestycji, w zależności od kwoty Inwestycji, wynosi 6,45% - 8,00% nominalnie, a efektywnie nawet 8,24%.



Maciej Musiał

Prezes Zarządu



Pracownia Finansowa Sp. z o.o.

Walecznych 39,
03-916 Warszawa
telefon: (22) 122 81 82

e-mail: biuro@pracownia-finansowa.pl
www.pracownia-finansowa.pl

Jesteśmy wiarygodni finansowo



Otrzymaliśmy



Jesteśmy partnerem

