

Warszawa, 23 sierpnia 2017 r.

**Dotyczy postępowania wybór Wykonawcy na usługi doradztwa prawnopodatkowego
dotyczącego alokacji nieruchomości/udziałów w spółkach (sprzedaż vs aport) do PHN REIT.**

W związku z ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał następujące pytania od podmiotów potencjalnie zainteresowanych udziałem w postępowaniu:

1. Prosimy o szczegółowy opis każdej 6 nieruchomości które mają być przenoszone do PHN REIT.
W szczególności potrzebujemy następujących informacji:
 - o Rodzaj nieruchomości (budynek gotowy / budynek w budowie / grunt), rodzaj budynku (biurowy, magazyn itp.);
 - o Tytuł własności (własność / prawo użytkowania wieczystego);
 - o Rok zakończenia budowy / modernizacji;
 - o Czy nieruchomość jest wynajmowana? Jeżeli tak, od kiedy?
 - o Wartość podatkowa nieruchomości wynikająca z ewidencji środków trwałych prowadzonej na potrzeby podatkowe (wartość początkowa plus wydatki na ulepszenie minus odpisy amortyzacyjne);
 - o Szacowana aktualna wartość rynkowa nieruchomości.
2. Prośba o wskazanie podmiotu (podmiotów) będącego właścicielem poszczególnych nieruchomości.
3. Czy podmiot (podmioty) będące właścicielami poszczególnych nieruchomości posiadają straty podatkowe z lat ubiegłych? W jakiej wysokości?
Ponadto chciałem zapytać, czy przewidują Państwo możliwość przedłużenia terminu do złożenia oferty np. do dnia 01.09.2017?
4. Prosimy o informację, czy w ramach wykazu zrealizowanych usług oraz doświadczeń określonych w „Szczególnych warunkach realizacji usługi” stanowiących załącznik nr 3, wystarczające jest przedstawienie usług doradztwa podatkowego dot. alokacji nieruchomości / udziałów w spółkach/ zorganizowanych częściach przedsiębiorstwa – do innych podmiotów /struktur kapitałowych, tj. nie muszą być to doświadczenia związane z alokacją nieruchomości do REITów?
Ile przedmiotowych doświadczeń należy wykazać w załączniku nr 3?

5. Czy pod pojęciem „analizy” Zamawiający rozumie wykonanie badania stanu prawnego nieruchomości (due dilligence) czy też wyłącznie sporządzenie opinii wraz z koncepcją alokacji na podstawie przedstawionych przez Zamawiającego dokumentów i informacji?
6. Czy „Wsparcie prawno - podatkowe w przeprowadzeniu procesu alokacji aktywów do PHN REIT ma polegać na przygotowaniu projektów czynności prawnych koniecznych do dokonania alokacji czy też chodzi wyłącznie o wsparcie koncepcyjne a projekty tych czynności będzie wykonywała inna kancelaria?
7. Uprzejmie proszę o informację, czy w ramach realizowanego postępowania oczekują Państwo wskazania przykładów transakcji związanych z nabyciem nieruchomości, czy jedynie doradztwa podatkowego w związku z takimi transakcjami?
8. Ponadto, czy pisemne referencje są wymagane do wszystkich szczególnych doświadczeń? Czy zamiast pisemnych referencji możemy wskazać dane kontaktowe osoby, która jest w stanie potwierdzić wykonanie usługi?

Odpowiedzi:

1. W imieniu Zamawiającego przekazuję informację dotyczące sześciu rzeczonych nieruchomości w następujących obszarach :
 - ❖ **Obszar dotyczący tytułu własności /prawa użytkowania wieczystego**, w kolejnych obiektach kształtuje się w następujący sposób :
 - Nieruchomość nr 1 - do nieruchomości przypisane jest prawo użytkowania wieczystego
 - Nieruchomość nr 2 - nieruchomość jest własnością Spółki wchodzącej w skład Grupy PHN S.A.
 - Nieruchomość nr 3 - do nieruchomości przypisane jest prawo użytkowania wieczystego
 - Nieruchomość nr 4 - do nieruchomości przypisane jest prawo użytkowania wieczystego
 - Nieruchomość nr 5 - do nieruchomości przypisane jest prawo użytkowania wieczystego
 - Nieruchomość nr 6 - do nieruchomości przypisane jest prawo użytkowania wieczystego
 - ❖ **Obszar dotyczący roku zakończenia budowy/ modernizacji** Zamawiający przekazuję informację, iż szczegóły dotyczące powyższego obszaru zostaną przekazane na dalszym etapie prowadzonego postępowania, po dokonaniu wyboru Oferenta i zawarciu Umowy.
 - ❖ **Obszar dotyczący wynajmu /czy nieruchomość jest wynajmowana i od kiedy/** Zamawiający informuje, iż wszystkie objęte powyższym postępowaniem nieruchomości są wynajmowane,

jednakże informacje dotyczące szczegółów będą przekazane po dokonaniu wyboru Oferenta i zawarciu Umowy.

- ❖ **Obszar dotyczący wartości podatkowej nieruchomości wynikająca z ewidencji środków trwałych prowadzonych na potrzeby podatkowe** Zamawiający informuje, iż informacje dotyczące powyższego obszaru będą przekazane po dokonaniu wyboru Oferenta i zawarciu Umowy.
- ❖ **Obszar dotyczący szacowanej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości** Zamawiający informuje, iż informacje dotyczące powyższego obszaru będą przekazane po dokonaniu wyboru Oferenta i zawarciu Umowy.

2. Zamawiający przekazuje informację, iż informacje dotyczące podmiotów będących właścicielami poszczególnych nieruchomości zostaną przekazane Oferentom na dalszym etapie postępowania.

3. Zamawiający informuje, iż dane dotyczące poszczególnych podmiotów będących właścicielami nieruchomości będących przedmiotem postępowania w obszarze posiadania przez podmioty strat podatkowych kształtują się w następujący sposób :

Nieruchomość nr 1 - tak, podmioty będące właścicielami posiadają straty podatkowe z ubiegłych lat

Nieruchomość nr 2 - nie, podmioty będące właścicielami nie posiadają strat podatkowych z ubiegłych lat

Nieruchomość nr 3 - tak, podmioty będące właścicielami posiadają straty podatkowe z ubiegłych lat

Nieruchomość nr 4 - tak, podmioty będące właścicielami posiadają straty podatkowe z ubiegłych lat

Nieruchomość nr 5 - tak, podmioty będące właścicielami posiadają straty podatkowe z ubiegłych lat

Nieruchomość nr 6 - nie, podmioty będące właścicielami nie posiadają strat podatkowych z ubiegłych lat.

Zamawiający, wyjaśnia, iż szczegóły dotyczące wysokości strat podatkowych posiadanych przez podmioty będące właścicielami nieruchomości zostaną przekazane na dalszym etapie postępowania.

Zamawiający wyjaśnia, iż przedłużenie terminu złożenia ofert jest niemożliwe ze względu na procedury obowiązujące w PHN S.A.

4. Zamawiający wyjaśnia, iż w ramach wykazu zrealizowanych umów oraz doświadczeń określonych w „Szczególnych warunkach realizacji usługi” wystarczające jest przedstawienie usług doradztwa podatkowego dotyczącego alokacji nieruchomości do innych podmiotów/struktur.

Zamawiający wyjaśnia, iż posiadane doświadczenie jest jednym z kryteriów podlegających ocenie, w związku z tym wskazuje na przedstawienie jak największej liczby doświadczeń zbieżnych ze wskazanym w Zapytaniu ofertowym.

5. Zamawiający wyjaśnia, iż pod pojęciem „analizy” rozumie wyłącznie sporządzenie opinii wraz z koncepcją alokacji na podstawie przedstawionych przez Zamawiającego dokumentów i informacji.

6. Zamawiający informuje, iż wsparcie prawno - podatkowe w przeprowadzaniu procesu alokacji aktywów do PHN REIT ma polegać na przygotowaniu projektów czynności prawnych koniecznych do dokonania alokacji .
7. Zamawiający wyjaśnia, iż w ramach realizowanego postępowania oczekuje wskazania przykładów transakcji związanych z nabyciem nieruchomości i doradztwa podatkowego przy tych transakcjach.
8. Zamawiający prosi Oferentów o wskazanie konkretnych transakcji. Zamawiający prosi również o dołączenie referencji w formie pisemnej.

Z poważaniem

Katarzyna Wieczorek

Zespół Wsparcia Organów Spółki

tel. +48 22 850 92 13

tel. kom. +48 603 978 409