

NOTA INFORMACYJNA
SPÓŁKI
CAPITAL PARK SPÓŁKA AKCYJNA

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B do obrotu na Catalyst
prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.**

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym) i regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ani BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

OFERUJĄCY:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Data sporządzenia: 25 lipca 2014 r.

1. Oświadczenie Emitenta

Firma:	Capital Park S.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres:	Warszawa, ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000373001
REGON	142742125
NIP	108-00-09-913
Telefon:	+48 22 318 88 88
Faks:	+48 22 318 88 89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@capitalpark.pl
Strona internetowa:	www.capitalpark.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

Oświadczenie Emitenta

W imieniu Capital Park S.A. oświadczamy, że informacje zawarte w Nocie Informacyjnej, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Michał Koślacz

Członek Zarządu Capital Park S.A.



Marcin Juszczyk

Członek Zarządu Capital Park S.A.

CAPITAL PARK S.A.

ul. Marynarska 11

02-674 Warszawa

REGON 142742125, NIP 108-00-09-913

2. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi ryzykami, na jakie narażony jest Emitent. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Spółki nie są obecnie istotne lub których Spółka, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, nie zidentyfikowała, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

2.1.1 Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce

Globalny kryzys na rynkach finansowych miał wpływ na sytuację wielu instytucji finansowych, w licznych przypadkach konieczna była interwencja rządów na rynkach kapitałowych w niespotykanej do tej pory skali. Skutkiem tych perturbacji było znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego dla przedsiębiorców, wzrost oprocentowania kredytów bankowych, a także zmniejszenie wydatków konsumenckich, w wielu przypadkach powodujące złożenie przez najemców wniosków dotyczących czasowych lub stałych obniżek czynszu. Wszystkie te czynniki miały wpływ na rynek nieruchomości i obserwowane na tym rynku spadki wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowolnił tempo rozwoju gospodarczego w wielu krajach na świecie, także w Polsce, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność. Skutkiem spowolnienia gospodarczego w Polsce było również ograniczenie popytu na nieruchomości, co istotnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży lub wynajmu powierzchni w ukończonych obiektach przy zachowaniu oczekiwanych stóp kapitalizacji („yield”) i zwrotów na kapitale.

Ograniczenie popytu na nieruchomości powodujące z jednej strony spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz spadek czynszów uzyskiwanych z wynajmowanych nieruchomości miało istotny wpływ na wyniki działalności Grupy. W szczególności, Grupa była zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych – przykładowo, charakter projektu Street Mall Vis à Vis Łódź został zmieniony z pierwotnie zakładanej inwestycji mieszkaniowej na projekt handlowy.

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może negatywnie wpłynąć na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu

nieruchomości. Gdyby nastąpił taki spadek popytu, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem potencjalnego pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może być także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy w inny sposób – przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.2 Cykliczność rynku nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W konsekwencji liczba projektów ukończonych przez Grupę, była różna w poszczególnych latach, w zależności od – między innymi – ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł sprzedać projektu bez weryfikacji oczekiwanych poziomów zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Wspomniane pogorszenie koniunktury może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.3 Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają wahaniom

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Przykładowo Raport Emmersona, dotyczący wyceny nieruchomości Grupy, został sporządzony na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Grupa co roku dokonuje aktualizacji wyceny nieruchomości według ich wartości godziwej. Prognozy dotyczące wyceny mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określane na podstawie

aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może zarówno negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – *LTV*), pogarszając zdolność Grupy do pozyskania i obsługi jej finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń. W przeszłości Grupa była już zmuszona do wcześniejszej spłaty części kredytu zaciągniętego na realizację jednego ze swoich projektów, ze względu na spadek wyceny nieruchomości, której ten projekt dotyczył, w wyniku nieprzedłużenia umowy najmu przez kluczowego najemcę.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.4 Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów lub kosztów realizacji pozyskanych projektów. Zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy. Proces zakupu gruntów przeznaczonych pod zabudowę może być trudny z takich przyczyn, jak: konkurencja na rynku nieruchomości, powolny proces uzyskiwania zezwoleń, brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona podaż gruntu z odpowiednią infrastrukturą. W przypadku pozyskania odpowiedniego gruntu wiele czynników zewnętrznych, np. konkurencyjny projekt w tym samym rejonie, może negatywnie wpłynąć na przydatność danej lokalizacji. W przypadku wystąpienia takiego negatywnego wpływu czynników zewnętrznych na daną lokalizację możliwe jest opóźnienie lub zaniechanie realizacji danego projektu. W skrajnych przypadkach Grupa nie będzie mogła wykorzystać pozyskanego gruntu na cele alternatywnego projektu lub go sprzedać. Grupa konkuruje z innymi deweloperami w zakresie zakupów gruntów, identyfikowanych na potrzeby realizacji projektów budowlanych. W przeszłości Grupa spotkała się z sytuacjami, w których konkurenci zaoferowali bardziej atrakcyjną cenę za daną nieruchomość, przez co nabycie takiej nieruchomości przez Grupę nie zakończyło się powodzeniem, a Grupa utraciła korzystne możliwości inwestycyjne. Niepowodzenie realizacji jakichkolwiek projektów Grupy z przyczyn opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa konkuruje również na rynku gotowych projektów przeznaczonych na sprzedaż oraz na rynku powierzchni biurowej. W przypadku gdy na rynku nieruchomości oferowane będą podobne produkty konkurencyjne do oferty Grupy, może ona nie osiągnąć zakładanych cen sprzedaży, może nie być w stanie sprzedać swoich nieruchomości w ogóle, lub może nie utrzymać najemców w poszczególnych lokalizacjach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.5 Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle

Działalność Grupy jest kapitałochłonna, a Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup nieruchomości oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie zakładanych. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.6 Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że jakiegokolwiek pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od podmiotów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie lub – co jest mniej prawdopodobne – że zostaną uzyskane w ogóle ani że posiadane obecnie lub nabyte w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo Grupa, podobnie jak inni polscy inwestorzy dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę jest niepewne. Grupa miała już bowiem trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych decyzji. Przykładowo w przypadku projektu Royal Wilanów okres oczekiwania na uzyskanie pozwolenia na budowę trwał ponad rok, po złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę w lipcu 2010 r., decyzja przyznająca Grupie pozwolenie na budowę

została wydana dopiero w październiku 2011 r. Dodatkowo, aktualny projekt MPZP dla rejonu ulicy Żelaznej w Warszawie, o ile zostanie przyjęty i stanie się obowiązującym MPZP, a Grupie nie uda się uzyskać wyłączenia nieruchomości Art Norblin z obszaru objętego tym MPZP, może spowodować znaczące ograniczenie w powierzchni handlowo-usługowej, którą Grupa będzie mogła otworzyć na jej terenie, co uniemożliwiłoby realizację projektu Art Norblin w zakładanej przez Grupę koncepcji oraz mogłoby znacząco zmniejszyć wartość tej nieruchomości.

Ponadto organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości graniczących oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować starania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zgód lub decyzji.

Dodatkowo możliwe jest, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, jednakże wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe, ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji. Jeżeli Grupie nie uda się uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.7 Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem pustostanów, warunkami zawieranych umów najmu, a także rodzajem i typem najemców wprowadzanych do nieruchomości. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak Eurocentrum Alfa. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do redukcji pustostanów i renegocjacji czynszu uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać już istniejących najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do stworzenia lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki na przykład poprawie usług dla najemców lub motywowaniu swoich zewnętrznych przedstawicieli, np. sprzedaży, redukcja współczynnika pustostanów lub renegocjacje czynszu mogą być dla Grupy niemożliwe.

Jeżeli współczynnik pustostanów będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Przykładowo w związku z wygaśnięciem niektórych umów najmu oraz brakiem woli najemców przedłużenia tych umów, w takich projektach, jak Eurocentrum Alfa oraz Sobieskiego, wystąpił wysoki współczynnik pustostanów, co skutkowało spadkiem przychodów Grupy w roku 2012. Spadki przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów

operacyjnych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.8 Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę

Część umów najmu Grupy nie przewiduje przenoszenia na najemców, w całości lub w części, niektórych kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomościami, takich jak np. obciążenia publicznoprawne (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) lub koszty ubezpieczenia. Takie koszty są w związku z tym ponoszone przez Grupę. Warunki rynkowe i wymogi w zakresie stawek czynszowych mogą ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym np. ze względu na inflację. Występują przypadki, w których umowy najmu przewidują ograniczenie maksymalnej górnej wysokości kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi, do pokrycia których zobowiązany jest najemca. W takich przypadkach, w razie wzrostu opłat eksploatacyjnych, Grupa może nie mieć możliwości przerzucenia tych kosztów na najemców. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie odpowiednich opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców, może wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej kondycję finansową i wynik operacyjny, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.9 Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (tzw. *anchor tenants*), dla projektów Grupy jest ważne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz nadawaniu budynkowi statusu lokalizacji pożądanej przez innych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach wzrostu czynszów lub spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurencji z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku lub postrzeganie projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Przykładowo, w przeszłości Grupa spotkała się z sytuacją, w której kluczowy najemca nie przedłużył okresu obowiązywania umowy najmu, co wpłynęło na wycenę nieruchomości i zmusiło Grupę do wcześniejszej spłaty kredytu zaciągniętego pod realizację inwestycji. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Problem utraty najemców oraz trudności z pozyskaniem nowych w szczególności dotyczy rynków regionalnych

o mniejszej dynamice rozwoju, które mogą być szczególnie wrażliwe na spadek popytu oraz zmiany koniunkturalne.

Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.10 Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Grupa prowadziła budowę trzech inwestycji: Eurocentrum Office Complex – I Faza, Royal Wilanów oraz Street Mall Vis à Vis Łódź, oraz przygotowuje się do startu budowy kilku innych projektów. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności możliwości Grupy do uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń i finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę.

Przykładowo, jeżeli Grupa będzie zmuszona zrefinansować spłatę obligacji wyemitowanych w lipcu 2012 roku, która zgodnie z warunkami emisji obligacji ma nastąpić w lipcu 2015 roku, i ustanowić zabezpieczenie na tej samej nieruchomości, Grupa może nie być w stanie rozpocząć realizacji projektu Art Norblin, ponieważ banki finansujące budowę mogą nie zgodzić się na udzielenie kredytu zabezpieczonego hipoteką o drugim stopniu pierwszeństwa.

Fakt, że Grupa nie zakończyłaby realizacji tych projektów w terminie lub nie ukończyłaby ich w ogóle, może mieć istotny, negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.11 Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Istnieje wiele czynników, z powodu których Grupa może nie być w stanie zatrudnić generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach lub w ogóle. Na

przykład konkurencja o usługi wysoko wykwalifikowanych generalnych wykonawców i podwykonawców może utrudnić lub uniemożliwić zawarcie umów na komercyjnie akceptowalnych warunkach w ramach określonego harmonogramu.

Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Dodatkowo problemy finansowe generalnego wykonawcy mogą skutkować opóźnieniami w realizacji projektów lub wzrostem kosztów spowodowanych koniecznością zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy. Przykładowo, w związku z ogłoszeniem upadłości przez generalnego wykonawcę realizującego projekt Rubinowy Dom w Bydgoszczy (ul. Krasińskiego 23) prowadzony przez Sander Investments sp. z o.o., Grupa była zmuszona do zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy, co skutkowało opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ponadto z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami zapewniającymi odpowiednią jakość postanowień umownych na warunkach komercyjnych lub wykonają oni pracę niskiej jakości, może to mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności. Grupa spotkała się już w przeszłości z sytuacjami, w których opóźnienia w pracach prowadzonych przez generalnych wykonawców spowodowały opóźnienia w realizacji projektu.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie czynniki ryzyka związane z niską jakością lub brakiem etyki pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników, wadami konstrukcyjnymi oraz wypłacalnością wykonawców i podwykonawców. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.12 Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy

Realizacja projektów może zostać opóźniona lub utrudniona przez, między innymi, następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne,

- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów,
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami,
- akty terroru lub zamieszki krajowe,
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu, lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować jego zaniechanie, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.13 Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja 20 z 76 projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Na tym etapie nie generują one jeszcze żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy. Wspomniana realizacja obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, a tym samym jest złożona oraz z natury ryzykowna. Oprócz wspomnianych rodzajów ryzyka na działalność Grupy mogą wpływać dodatkowe czynniki, w szczególności:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem deweloperskim poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą,
- zmiana istniejących przepisów albo ich interpretacji lub zastosowania (przykładem takiej sytuacji jest wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpłynął na popyt na mieszkania),
- działania podejmowane przez organy administracji publicznej i samorządowej skutkujące nieprzewidywanymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych oraz nieprzewidziane okoliczności skutkujące ustanowieniem wymogów zachowania budynków oraz innych struktur posiadających wartość historyczną i stanowiących dziedzictwo kulturowe (w przypadku Grupy problem ten dotyczy w szczególności projektu Art Norblin),

- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę (przykładowo, kwestia ta wystąpiła w przypadku projektu Eurocentrum Alfa),
- ewentualność, że Grupa nie będzie zdolna do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub w kontekście realizacji wielu projektów jednocześnie,
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać roszczenia regresowe w ograniczonym zakresie albo nie posiadać ich w ogóle,
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości, oraz
- zobowiązania dotyczące konserwacji i ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce, jak również inne zobowiązania społeczne.

Wspomniane czynniki, włącznie z czynnikami, które Grupa kontroluje w niewielkim stopniu lub nad którymi nie ma żadnej kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli z którejkolwiek z powyższych przyczyn niemożliwa będzie realizacja budowy obiektu w terminie lub w ogóle, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.14 Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną odpowiednią, wymaganą z mocy prawa, infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury. Przykładowo w przypadku projektu Rezydencje Pałacowa Grupa musiała w pierwszej kolejności uzyskać pozwolenia na budowę dotyczące sieci wodociągowej i kanalizacji, a dopiero potem odpowiednie pozwolenia budowlane bezpośrednio związane z realizacją projektu.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów.

W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Aby ukończone projekty Grupy prawidłowo funkcjonowały, ważne jest zapewnienie łatwego i szybkiego dostępu do nich, zarówno przez sieć komunikacji publicznej, jak i samochodem. Istniejąca sieć drogowa w miastach, w których zlokalizowane są projekty Grupy, może wymagać modernizacji, ulepszeń oraz w niektórych przypadkach rozpoczęcia i zakończenia nowych projektów infrastrukturalnych i drogowych. Spowolnienie gospodarcze spowodowało opóźnienia w rozbudowie już istniejącej sieci infrastrukturalnej, a czasem zawieszenie rozpoczęcia nowych projektów infrastrukturalnych.

Jeżeli niezbędna infrastruktura dostępna w projektach Grupy oraz wokół nich nie zostanie poprawiona do czasu ukończenia tych projektów, Grupa może nie mieć możliwości wykorzystania tych lokalizacji w pełnym, zamierzonym zakresie. Może to wpłynąć na wartość i zbywalność projektów Grupy. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów.

2.1.15 Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej

Ostateczna powierzchnia obiektów w budowie i planowanych, jak również ostateczna liczba dostępnych miejsc parkingowych, mogą różnić się od powierzchni planowanej na etapie projektu. Zmiany takie mogą być efektem decyzji komercyjnej, tj. w szczególności dostosowania do zmieniających się warunków rynkowych lub zmiany decyzji dotyczącej przeznaczenia całości lub części powierzchni. Ponadto, ostateczna powierzchnia może okazać się różna od planowanej w wyniku zmian w projektach architektonicznych i w miarę zwiększania się ich szczegółowości, jak również w wyniku zmian obowiązujących norm dotyczących metodologii pomiarów powierzchni lub w wyniku błędów pomiarowych. Przykładowo w przypadku projektu Sobieskiego 104 w Warszawie ostateczna liczba miejsc parkingowych okazała się niższa ze względu na konieczność zmiany przeznaczenia części powierzchni z parkingowej na techniczną, niezbędną do instalacji urządzeń wentylacyjnych.

Przykładowo w przypadku projektu Eurocentrum Alfa zmiana metodologii pomiaru powierzchni na międzynarodowy standard TEGoVA spowodowała zwiększenie powierzchni przeznaczonej do wynajmu. Jest to proces stopniowy, ponieważ obmiar nową metodą dotyczy powierzchni zwalnianych przez najemców. Powyższe czynniki mogą sprawić, że ostateczna powierzchnia obiektów z portfela Grupy będących obecnie w budowie lub planowanych po zakończeniu etapu budowy będzie mniejsza od powierzchni planowanej, co z kolei może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.16 Historyczne dane finansowe i informacje operacyjne dostępne dla inwestorów mogą nie być wystarczające do oceny perspektyw biznesowych i finansowych, ponadto dane te mogą nie odzwierciedlać w pełni aktualnego zakresu działalności i struktury Grupy

Spółka jest spółką holdingową i posiada pozycję dominującą w stosunku do wielu podmiotów zależnych, które mają określoną historię działalności operacyjnej i finansowej. Ze względu na krótką historię działalności Spółki i Grupy historyczne informacje finansowe i operacyjne dostępne dla inwestorów mogą nie być wystarczające do oceny działalności i perspektyw finansowych albo dostępne dane historyczne mogą nie odzwierciedlać w pełni ich aktualnego zakresu działalności lub struktury. Ograniczone dane historyczne i operacyjne mogą nie dawać obrazu wyników Grupy w przyszłości.

2.1.17 Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu

W pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednego lub kilku projektów przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne, lub jeżeli zwróci się do niej osoba zainteresowana nabyciem określonej nieruchomości na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Podmioty inwestujące w nieruchomości, generalnie, nie mogą szybko zbywać nieruchomości ze względu na relatywnie długi proces sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości Grupy mogą być zabezpieczeniem udzielonym podmiotom zapewniającym finansowanie zewnętrzne (kredyt bankowy, leasing), co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody kredytodawcy. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo łącznej sprzedaży albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych – gdyby takie powstały – co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.18 Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę

Popyt na wynajmowane nieruchomości zależy także od warunków i stanu fizycznego nieruchomości. Aby nieruchomość była atrakcyjna dla najemców i aby generowała określone przychody w odległej perspektywie

czasowej, warunki i stan techniczny danej nieruchomości powinny być utrzymywane przez Grupę na poziomie odpowiadającym zmieniającym się wymogom najemców oraz wymogom prawnym i regulacyjnym.

Utrzymywanie warunków i stanu technicznego wynajmowanej nieruchomości na odpowiednim poziomie może pociągać za sobą znaczne koszty, które zwykle obciążają wynajmującego. Przykładowo w przypadku projektu Eurocentrum Alfa konieczne było poniesienie dodatkowych nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją systemu przeciwpożarowego poprzez wprowadzenie dźwiękowego systemu ostrzegawczego w budynku. Grupa może nie być w stanie przenieść takich kosztów napraw i modernizacji na inne osoby, w szczególności na najemców.

2.1.19 Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną

Budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości wiąże się z ryzykiem, że w stosunku do Grupy wniesione zostaną roszczenia z tytułu wadliwej budowy, prac naprawczych lub innych oraz związanych z nimi negatywnym rozgłosem. Nie można zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości lub że takie prace naprawcze lub inne nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także związany z tym negatywny rozgłos dotyczący jakości obiektów lub projektów Grupy, bez względu na to, czy roszczenia te będą zasadne lub skutecznie dochodzone, także mogą mieć istotny negatywny wpływ na postrzeganie działalności, obiektów i projektów Grupy przez klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe wymienione czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność wprowadzenia na rynek, wynajmu i sprzedaży obiektów i projektów przez Grupę w przyszłości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.20 Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, zapewnień i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia, zapewnienia i zobowiązania okażą się nieprawidłowe, lub jeżeli Grupa nie spełni takich oświadczeń, zapewnień i zobowiązań. Zdarzało się, że w dotychczas zawieranych umowach sprzedaży projektów Grupa udzielała standardowych oświadczeń, zapewnień i przyjmowała na siebie zobowiązania do zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia i zapewnienia okażą się nieprawidłowe. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących takich oświadczeń, zapewnień lub zobowiązań i może być zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.21 Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy

Grupa gromadzi dane dotyczące aktywów, dane finansowe i bazy klientów w formie elektronicznej w swoich systemach IT. Mimo wdrażania systemów zabezpieczeń i wykonywania kopii zapasowych system IT wykorzystywany w Grupie może być podatny na fizyczne i elektroniczne wtargnięcia, wirusy komputerowe oraz inne ataki, co może skutkować dostępem do zgromadzonych informacji przez niepowołane osoby trzecie. Ponadto błędy w oprogramowaniu i podobne problemy mogą wpływać na zdolność Grupy do realizacji procedur, zakłócić działalność Grupy, naruszyć reputację Grupy lub spowodować konieczność poniesienia istotnych kosztów technicznych, prawnych i innych. Ponadto nie ma pewności, że zmodernizowane systemy informatyczne Grupy, które zostaną wprowadzone na poziomie Grupy, zostaną wdrożone w terminie i będą wystarczające do zaspokojenia potrzeb wynikających z działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.22 Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów

Przepisy prawa ochrony środowiska w Polsce nakładają aktualne i ewentualne zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. Zobowiązania te mogą dotyczyć działek, których Grupa obecnie jest właścicielem lub na których Grupa obecnie realizuje swoje projekty. Przykładowo w przypadku projektu Royal Wilanów Grupa jest zmuszona do wykorzystania określonych, droższych technologii budowlanych, które pozwalają zminimalizować negatywny wpływ robót budowlanych na poziom lustra wody w parku królewskim w Wilanowie.

W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Obecność takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia, co może wpłynąć na uzyskany przez Grupę zwrot z inwestycji. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, wpływając negatywnie na potencjalne stopy zwrotu, jakie można by uzyskać z danego obiektu.

Ponadto Grupa może zostać zaangażowana w spory i postępowania prawne związane ze sprawami dotyczącymi ochrony środowiska. Negatywny wynik jakiegokolwiek z powyższych sporów lub roszczeń może wywrzeć znaczący negatywny wpływ na działalność Grupy. Jeżeli odpowiednie organy władzy publicznej w Polsce ujawnią

naruszenie właściwych przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska, Grupa może być zobowiązana do zapłaty grzywien lub innych kar.

Wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w Polsce może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji, a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości do sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.23 Grupa jest stroną sporów prawnych

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i administrowaniem nieruchomości, w tym w ramach umów o współpracy, które wiążą się z pewną liczbą niewielkich spraw sądowych oraz innych postępowań prawnych w ramach zwykłej działalności. W celu uzyskania informacji o sprawach sądowych, w które Grupa jest zaangażowana.

Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń oraz Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takich jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa może być zaangażowana, obejmują, w szczególności, spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na specyfikę prowadzonych przez Grupę procesów określone stany faktyczne mogą się powtórzyć. W takiej sytuacji, w przypadku gdy w stosunku do Grupy wydanych zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może mieć istotny wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność, jej sytuację finansową i wyniki działalności – nawet jeżeli każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miałoby takiego istotnego wpływu.

2.1.24 Grupa może posiadać niewystarczające ubezpieczenie

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w prowadzeniu swojej działalności, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować straty poniesione w związku z jej

nieruchomościami. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka ogólnie związanych z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak: inflacja, zmiany w kodeksach i rozporządzeniach dotyczących prawa budowlanego lub kwestie związane z ochroną środowiska, także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające na naprawę lub odtworzenie nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody w swoich aktywach lub działalności, za które może nie uzyskać pełnego lub odszkodowania w ogóle. W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi stratami, jakie mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia straty nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub straty przewyższającej sumę ubezpieczenia, Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dotknięty projekt, będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić dalszą odpowiedzialność z tytułu jakiegokolwiek zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne straty przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie straty nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub straty przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.25 Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów

W związku z realizacją swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Istnieje prawdopodobieństwo, że operacyjna złożoność oraz skala projektów Grupy dalej wzrosną, a także zakres obowiązków jej kierownictwa w wyniku oczekiwanego rozwoju działalności Grupy, co spowoduje konieczność pozyskania przez Grupę dodatkowych wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub takich pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.26 Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi

Kilka projektów Grupy realizowanych jest w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi. Zgodnie z umowami regulującymi te stosunki Grupa sprawuje kontrolę nad takimi aktywami łącznie z osobami trzecimi. W związku z powyższym niektóre decyzje dotyczące tych projektów mogą wymagać zgody albo zatwierdzenia wszystkich partnerów wspólnego przedsięwzięcia Grupy. Możliwe jest powstanie sporów pomiędzy Grupą a jej partnerami we wspólnych przedsięwzięciach, co może oznaczać, że Grupa nie będzie mogła zarządzać lub realizować danego projektu według swojego uznania.

Szczególne rodzaje ryzyka wynikające z opisanych powyżej wspólnych przedsięwzięć, które nie istnieją w przypadku projektów będących wyłączną własnością Grupy, to w szczególności:

- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą mieć inne cele niż cele Grupy, w szczególności w zakresie właściwych terminów i wyceny jakiegokolwiek sprzedaży albo refinansowania realizowanych obiektów,
- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą podejmować działania sprzeczne z instrukcjami lub żądaniami, polityką lub celami Grupy albo mogą podejmować próby udaremnienia działań Grupy,
- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą zostać postawieni w stan upadłości lub stać się niewypłacalni, oraz
- fakt, że Grupa może być zobowiązana do zapewnienia dodatkowego finansowania lub zabezpieczenia spowodowanych brakiem finansowania lub wymaganego zabezpieczenia na rzecz banków finansujących przez partnerów we wspólnym przedsięwzięciu.

Nawet jeżeli Grupa posiada udział większościowy, niektóre podstawowe decyzje (dotyczące np. sprzedaży, refinansowania lub zawarcia umowy najmu lub umowy z wykonawcą, a także warunków takich czynności lub umów) mogą wymagać zatwierdzenia przez partnera wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli Grupa nie zawrze lub nie utrzyma w mocy porozumienia z partnerami we wspólnych przedsięwzięciach w sprawach dotyczących finansowania i realizacji odpowiednich projektów, mogą nastąpić opóźnienia w realizacji projektów Grupy lub ich realizacja może zostać zaniechana, a zdolność Grupy do ukończenia jej projektów zgodnie z planem może zostać naruszona albo może nastąpić wzrost ponoszonych przez Grupę kosztów, co wywarłoby istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.27 Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki mogą podlegać istotnym wahaniom wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego

Nieruchomości Spółki generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z jej zasadami rachunkowości. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. W wyniku powyższego Spółka może posiadać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie zostaną sprzedane. Przykładowo w 2012 r. Grupa poniosła stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, podczas gdy w latach 2010 oraz 2011 odnotowała zysk z tego tytułu. Strata w roku 2012 wynikała ze spadku wartości godziwej nieruchomości w Grupie wynikającej ze spadku kursu EUR/PLN oraz poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Spółki mogą wystąpić także w przyszłości. W przypadku znacznego obniżenia wartości godziwej nieruchomości Grupy, w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

Dodatkowo w związku z planowaną zmianą struktury Grupy, a w szczególności z planem wniesienia aportem udziałów w wybranych spółkach zależnych do CP Retail B.V., do podmiotu posiadającego siedzibę w Holandii, zyski z działalności spółek zależnych w postaci dywidendy bądź przychody ze sprzedaży ich udziałów nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem dochodowym przy spełnieniu warunków określonych w przepisach podatkowych oraz umowie o unikaniu podwójnego opodatkowania. W związku z tym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od takich różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową wybranych aktywów (aktualizacje wyceny nieruchomości inwestycyjnych), które to aktywa i rezerwa na podatek odroczony są prezentowane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych.

W związku z tym na potrzeby powyższych sprawozdań Grupa nie rozpoznawała aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Z powodu zmiany stanu prawnego, na potrzeby sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2012 r. Grupa przyjęła założenie, że planowana restrukturyzacja obejmować będzie tylko niektóre ze spółek zależnych. W konsekwencji powyższej zmiany Grupa rozpoznała w odniesieniu do pozostałych spółek zależnych aktywa oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Brak ujęcia podatku odroczonego od wyżej wymienionych pozycji opiera się na opiniach doradców podatkowych oraz doświadczeniu biznesowym Zarządu, jak również na bezpośrednich doświadczeniach Grupy związanych ze sprzedażą nieruchomości poprzez sprzedaż udziałów, zarówno udziałów

w poszczególnych spółkach posiadających tytuł do nieruchomości, jak również certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez FIZAN. Zarząd zamierza zawrzeć transakcje sprzedaży udziałów w posiadanych spółkach, które są właścicielami nieruchomości inwestycyjnych, a nie transakcje sprzedaży aktywów w postaci tychże nieruchomości, które to transakcje co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zarząd monitoruje na bieżąco planowane zmiany w zakresie opodatkowania tego typu transakcji i na każdy dzień bilansowy ocenia zasadność ujmowania podatku odroczonego z tego tytułu. Nie można jednak w całości wykluczyć ryzyka, że w przyszłości przepisy podatkowe ulegną zmianie lub że Grupa uzyska od właściwych organów podatkowych niekorzystne interpretacje podatkowe i planowane transakcje będą podlegały opodatkowaniu. Gdyby wymienione powyżej zmiany w przepisach podatkowych weszły w życie lub niekorzystne interpretacje podatkowe zostały wydane, oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości ok. 54.755 tys. zł, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku o taką samą kwotę. Nie można zapewnić, że powyższe zmiany w przepisach podatkowych nie zaczną obowiązywać lub że takie niekorzystne interpretacje podatkowe zostaną uzyskane w przyszłości i że Grupa będzie w stanie przeprowadzać transakcje sprzedaży nieruchomości poprzez sprzedaż udziałów w spółkach, tak jak to zaplanowano. Transakcje zawierane przez Grupę mogą więc podlegać opodatkowaniu, co znajdzie odzwierciedlenie w sprawozdaniach z całkowitych dochodów w przyszłości. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.28 Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w złotych. Znakomita większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Natomiast zdecydowana większość kosztów Grupy, takich jak koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w złotych.

Spółki Grupy, celem zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *currency hedging*), aby zmniejszyć wpływ wahań kursów walut oraz niestabilność zwrotów z inwestycji, mogą zawierać umowy i dokonywać transakcji zabezpieczających, między innymi transakcji na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro. Nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja złotego wobec euro w przyszłości może znacząco obniżyć dochody Grupy w złotych oraz wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. Przykładowo w 2012 r. Grupa poniosła stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikającą ze zmniejszenia wartości godziwej nieruchomości w Grupie z powodu spadku kursu EUR/PLN oraz poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości. Ponadto, gdyby nastąpiła deprecjacja złotego wobec euro, biorąc pod uwagę fakt, że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość w złotych kwoty wyrażonej w euro, najemcy, w szczególności najemcy

powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z umów najmu, ponieważ co do zasady osiągają oni przychody w złotych. W związku z powyższym wszelka istotna deprecjacja złotego w stosunku do euro może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.29 Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Grupa posiada lub zamierza zaciągnąć określone zadłużenie na mocy istniejących kredytów, od których naliczane jest oprocentowanie według zmiennych stóp procentowych. Stopy procentowe są w wysokim stopniu uzależnione od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, wpływając na rentowność Grupy. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych poprzez hedging jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem przypadków, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Dotychczas wykorzystywane przez Grupę instrumenty pochodne służące ograniczeniu ryzyka wahań stóp procentowych obejmowały swapy stopy procentowej i transakcje typu cap na stopę procentową.

Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.30 Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe

Wykrycie i zapobieżenie oszustwu lub innemu nieprawidłowemu działaniu pracowników bądź osób trzecich działających w imieniu Grupy może być trudne, a także może spowodować straty finansowe Grupy oraz nałożenie na nią sankcji przez organy administracji publicznej, co istotnie obniżyłoby reputację Grupy. Ponadto pracownicy Grupy i osoby trzecie działające w imieniu Grupy mogą popełniać błędy, w wyniku których przeciwko Spółce mogą być wnoszone roszczenia finansowe oraz podejmowane czynności przez organy regulacyjne. Wspomniane oszustwa lub błędy mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.1.31 Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciążyła swoje aktywa w przeszłości i może je także w przyszłości obciążać hipoteką albo ustanawiać zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, zawierać gwarancje i zobowiązywać się do nieustanawiania zastawów (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów. Grupa może nie dokonać płatności kwoty głównej lub oprocentowania z tytułu kredytów Grupy lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zapewnienia z powodu okoliczności, będących poza kontrolą Grupy. Okoliczności te mogą obejmować wymogi do spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za natychmiast wymagalne, uznaniem gwarancji zapłaty za natychmiast wymagalne, uruchomić wykonanie postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross default*), a efektem może być natychmiastowa spłata kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych, a ukończenie projektów, których powyższe okoliczności dotyczą, może zostać opóźnione albo ograniczone. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Przykładowo w przypadku inwestycji prowadzonych przez Makai Investments sp. z o.o. oraz Marko Investments sp. z o.o., odpowiednio w Lublinie oraz Koszalinie, w związku z wypowiedzeniem umów najmu przez najemcę oraz spadkiem przychodów generowanych przez nieruchomości, które były przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielonych na realizację wskazanych projektów, Grupa była zmuszona do przedpłacenia tych kredytów. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy

2.2.1 Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący

wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.2 Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, takim jak: wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar regulacyjnych lub zapłaty ustawowego odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na działkach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, regulaminów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z określonych obiektów oraz może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.3 Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego spotyka się istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy, interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez spółki z Grupy. Nie można także wykluczyć ryzyka, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy zostaną zakwestionowane.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących

w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na transgraniczny charakter, na działalność Grupy mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innym państwami. Odmienna interpretacja umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.4 Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. W trakcie zawierania i wykonywania transakcji z podmiotami powiązanymi podmioty z Grupy dokładają szczególnej uwagi w celu zapewnienia zgodności ich warunków z regulacjami w zakresie cen transferowych oraz dbają o przestrzeganie wszelkich wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji. Jednakże ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że podmioty z Grupy mogą być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co przy zakwestionowaniu przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.5 Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organy administracji publicznej w Polsce mają znaczny zakres uznaniowych uprawnień decyzyjnych i mogą nie podlegać kontroli innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy administracji publicznej w takich krajach mogą wykonywać swoje prawo do podejmowania decyzji w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.6 Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce Grupy, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce są złożone, a często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, naruszone zostały wymogi dotyczące uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały spełnione z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji (włącznie ze zwrotem niezgodnych z prawem płatności). Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.7 Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrzysty i mało efektywny

System ksiąg wieczystych w Polsce jest nadal nieprzejrzysty i nieefektywny, co może skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawniania scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Przykładowo ze względu na położenie projektu Eurocentrum Alfa na granicy administracyjnej dwóch dzielnic przez pewien czas budynek ten nie był ujawniony w systemie ksiąg wieczystych. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.8 Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń reparywatywacyjnych

Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w Polsce w okresie powojennym wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez Skarb Państwa. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez Polskę do systemu gospodarki rynkowej w 1989 r. wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reparywatywacyjnych w Polsce. Pomimo to nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reparywatywacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. W przeszłości Grupa miała do czynienia z roszczeniami reparywatywacyjnymi w ramach projektu Rezydencje. Obecnie nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reparywatywacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.9 Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych

Patron Capital L.P. II i Patron Capital L.P. III, wchodzące w skład grupy Patron Capital Partners („Fundusze Patron”), współkontrolują, za pośrednictwem CP Holdings s.a.r.l., ok. 72,33% łącznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Ponadto Statut Spółki przyznaje niektórym akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej, a jedynie dwóch z sześciu członków Rady Nadzorczej powoływanych jest przez Walne Zgromadzenie. W związku z powyższym Fundusze Patron będą miały możliwość zadecydowania o wyniku każdego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki, a w szczególności głosowania dotyczącego podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zmiany Statutu Spółki, wyboru członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, wypłaty dywidendy oraz zatwierdzenia określonych transakcji nabycia lub zbycia aktywów.

2.3 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.3.1 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypelnienia przez emitenta świadczeń

z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

2.3.2 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity).

Ryzyko dochodu związane jest z faktem, iż obligacja o zmiennym oprocentowaniu wyrażonym stawką WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), odzwierciedlającą wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym, okresowo dostosowuje się do rynkowych stóp procentowych, w efekcie inwestor otrzymuje odsetki na rynkowym poziomie przez cały okres inwestycji. Jednocześnie na chwilę emisji nie są możliwe do przewidzenia bezwzględne wartości zrealizowanych przepływów kuponowych z obligacji (struktury przepływów pieniężnych). Ich wysokość uzależniona jest od przyszłych poziomów stopy WIBOR. Jej ewentualny spadek/wzrost w przyszłości wpłynie na odpowiednio niższą/wyższą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w obligacje dla Inwestora.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez inwestorów stopy dochodu;
- ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

2.3.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

2.3.4 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Emitent nie planuje ustanawiać zabezpieczeń w przyszłości. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie

obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

W związku z tym nabywca Obligacji powinien mieć świadomość, że w przypadku nieuregulowania świadczeń z Obligacji przez Emitenta dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

Istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

2.3.5 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

Polski system prawny, a w szczególności stanowiące jego część przepisy prawa podatkowego, charakteryzuje się częstymi zmianami, brakiem spójności i jednolitej praktyki organów podatkowych, a także zauważalną rozbieżnością w orzecznictwie sądowym dotyczącym zastosowania przepisów polskiego prawa podatkowego. Dotyczy to także zagadnień związanych z zasadami opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych przez inwestorów w związku z nabywaniem, posiadaniem oraz zbywaniem przez nich papierów wartościowych, w tym obligacji. Nie można zagwarantować, że nie zostaną wprowadzone niekorzystne dla inwestorów zmiany w przepisach podatkowych w powyższym zakresie lub że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla inwestorów interpretacji przepisów podatkowych, co może mieć negatywny wpływ na efektywną wysokość obciążeń podatkowych i faktyczny zysk inwestora z inwestycji w Obligacje.

2.4 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

2.4.1 Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać wprowadzenie określonych instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

- na wniosek Emitenta;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

2.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Organizator Alternatywnego Systemu, zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta lub w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;

- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Dodatkowo, zgodnie z postanowieniami § 17c ust. 3 pkt. 3) Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 20 b ust. 3 pkt. 3) Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, jeżeli Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V powołanych Regulaminów, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz na podstawie § 20 b ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w ASO.

2.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

2.4.5 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, GPW i BondSpot mogą m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 50.000 PLN.

Nałożenie wyżej wymienionych kar na Emitenta może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne oraz sytuację finansową Emitenta.

2.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależyte obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta

o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100 000 PLN.

3. Cel emisji

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone w całości na refinansowanie przedterminowego wykupu części obligacji serii A Emitenta.

4. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje są obligacjami na okaziciela, Obligacje są niezabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR6M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy.

Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

5. Wielkość emisji

W ramach Programu Emisji Obligacji do 1 000 000 (jeden milion) sztuk Obligacji Emitent przydzielił 350 000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji.

6. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 100,00 zł.

7. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje zostaną wykupione w dniu 13 czerwca 2017 r., a Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za VI Okres Odsetkowy.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

W związku z dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

7.1 Wcześniejszy wykup Obligacji

Przedterminowy wykup Obligacji polega na dokonaniu przez Emitenta wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji wraz z narosłymi, a niewypłaconymi do dnia przedterminowego wykupu odsetkami od Obligacji.

A) PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH:

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

B) OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, najpóźniej w terminie przypadającym 3 Dni Robocze od dnia, w którym przypadał ich pierwotny termin płatności.

2. Przypadki przedterminowego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej:

- a) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- b) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o likwidacji Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- d) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;
- e) jeżeli Obligacje zostaną wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku uprzedniego wprowadzenia ich to tego systemu obrotu.
- f) jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania będzie wyższy niż 1,2;
- g) jeżeli Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania będzie wyższy niż 0,35;
- h) jeżeli Emitent wyemituje obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- i) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę

dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przedmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raławicka Point (ul. Raławicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 60% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji;

j) jeżeli Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta:

(i) udziela lub zobowiążą się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,

(ii) udziela lub zobowiążą się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,

(iii) udziela lub zobowiążą się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,

- z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Art Norblin, o ile pożyczki te nie przekraczają kwoty 200.000,00 zł. w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji;

k) jeżeli, w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostanie ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji.

l) jeżeli Emitent rozpocznie właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się:

(i) *wszelkich prac rozbiórkowych;*

(ii) *prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina;*

(iii) *prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej;*

(iv) *wycinki drzew i krzewów;*

(v) *zabezpieczenia budynków;*

(vi) *wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie;*

(vii) *wykonania niwelacji terenu;*

(viii) *zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;*

(ix) budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy.

Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

Na dzień złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST nie wystąpił żaden z wyżej wymienionych przypadków przedterminowego wykupu Obligacji.

3. Przypadki przedterminowego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 60 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 60 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej, pod warunkiem, że Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie, w powyższym terminie 60 dni, uchwałę stwierdzającą, że zdarzenie, które miało miejsce będzie stanowić podstawę do żądania przez Obligatariuszy przedterminowego wykupu:

- a) jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- b) jeśli zaistnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30.000.000 PLN;
- c) jeżeli wierzyciel lub wierzyciele Emitenta, złożą w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny i w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);
- d) jeżeli podjęte zostaną przez Emitenta działania wymagane obowiązującymi przepisami prawa (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie Walnego Zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
- e) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia

sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania;

- f) jeżeli na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30.000.000 PLN i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;
- g) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);

- gdzie Zadłużenie Finansowe oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksła, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

4. Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza

- 1) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- 2) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 3) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 4) Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.
- 5) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu.

7.2 Warunki wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna.

Obligacje będą oprocentowane (Stopa Procentowa) w wysokości stopy bazowej równej stawce Warsaw Interbank Offered Rate (WIBOR) (dla depozytów sześciomiesięcznych (6M) wyrażonych w PLN (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcy tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o Marżę Odsetkową.

Zgodnie z powyższym wysokość oprocentowania Obligacji będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o Marżę Odsetkową.

Wysokość Marży Odsetkowej została ustalona przez Emitenta na poziomie 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego) na podstawie informacji publikowanej na stronie serwisu Reuters Polska, jak wskazano w szczegółach powyżej.

Jeżeli stawka WIBOR6M będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla 6-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, po odrzuceniu najniższej i najwyższej stopy oferowanej przez Banki Referencyjne i pod warunkiem, że co najmniej 4 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej przed Dniem Ustalenia Stopy Bazowej.

Odsetki będą naliczane z dołu począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy, zaś Okres Odsetkowy wynosić będzie 6 miesięcy, z zastrzeżeniem pierwszego Okresu Odsetkowego, którego termin został wskazany w pkt 20 Warunków Emisji i może być krótszy niż 6 miesięcy.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:

$$O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N – wartość nominalna jednej Obligacji,

R – oprocentowanie Obligacji,

n – liczba dni w Okresie Odsetkowym.

W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza posiadającego ten status w dniu ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek obliczonych zgodnie z powyższym wzorem, z zastrzeżeniem postanowień pkt 20 Warunków Emisji dotyczących płatności odsetek za niepełny Okres Odsetkowy, o ile znajdzie to zastosowanie.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty odsetek od Obligacji będzie liczba Obligacji zapisana z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	13 czerwca 2014 r.	5 grudnia 2014 r.	13 grudnia 2014 r.	183
II	13 grudnia 2014 r.	5 czerwca 2015 r.	13 czerwca 2015 r.	182
III	13 czerwca 2015 r.	4 grudnia 2015 r.	13 grudnia 2015 r.	183
IV	13 grudnia 2015 r.	3 czerwca 2016 r.	13 czerwca 2016 r.	183
V	13 czerwca 2016 r.	5 grudnia 2016 r.	13 grudnia 2016 r.	183
VI	13 grudnia 2016 r.	5 czerwca 2017 r.	13 czerwca 2017 r.	182

Dniem ustalenia prawa do wykupu Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji tj. 5 czerwca 2017 roku.

Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.

8. Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje nie są zabezpieczone.

9. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych proponowanych do nabycia

Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa posiadała zobowiązania finansowe w postaci:

- Zobowiązań długoterminowych o wartości 526 958 tys. zł, w tym z tytułu:
 - o kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych – 428 729 tys. zł,
 - o wyemitowanych obligacji – 98 229 tys. zł,
- Zobowiązań krótkoterminowych o wartości 44 382 tys. zł, w tym z tytułu:
 - o kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych – 42 362 tys. zł,

- o wyemitowanych obligacji – 1 920 tys. zł,

Na dzień 31 marca 2014 roku Emitent posiadał zobowiązania finansowe w postaci:

- Zobowiązań długoterminowych o wartości 197 275 tys. zł, w tym z tytułu:
 - o długoterminowych pożyczek od podmiotów powiązanych – 57 708 tys. zł,
 - o wyemitowanych obligacji – 98 229 tys. zł,
 - o zobowiązań z tytułu kredytów bankowych – 41 338 tys. zł,
- o Zobowiązań krótkoterminowych z tytułu wyemitowanych obligacji – 1 920 tys. zł,

W dniu 28 maja 2014 r. uchwałą Zarządu Emitenta ustanowiony został program emisji do 1.000.000 zdematerializowanych i niezabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach jednej lub wielu serii, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 złotych. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent wyemitował w ramach programu 350.000 sztuk Obligacji. W dniu 9 lipca 2014 r. środki z tytułu emisji Obligacji Emitent przeznaczył na przedterminowy wykup 350.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda.

W ocenie Emitenta jego saldo zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji kształtować się będzie na poziomie nie przekraczającym 35% kapitałów własnych w ujęciu jednostkowym, natomiast saldo zobowiązań Grupy Emitenta kształtować się będzie na poziomie nie przekraczającym 120% kapitałów własnych w ujęciu skonsolidowanym.

Do czasu całkowitego wykupu Obligacji zobowiązania Grupy oraz zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na adekwatnym do skali prowadzonej działalności, bezpiecznym poziomie.

- 10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.**

Nie dotyczy.

- 11. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne.**

Nie dotyczy.

- 12. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawnionego biegłego.**

Nie dotyczy.

- 13. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku**

gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.

Nie dotyczy.

- 14. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację: b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.**

Nie dotyczy.

15. Aktualny odpis z KRS Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 20.06.2014 godz. 15:20:49

Numer KRS: 0000373001

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	17.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	11	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII.NS-REJ.KRS/21102/14/1	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 142742125, NIP: 1080009913
3.Firma, pod którą spółka działa	CAPITAL PARK SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. MARYNARSKA, nr 11, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-674, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@CAPITALPARK.PL
4.Adres strony internetowej	HTTP://CAPITALPARK.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 2 z 8

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	12.11.2010 R. NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA TOMASZ WOJCIECHOWSKI UL. KOSZYKOWA 60/62 LOK. 36, 00-673 WARSZAWA REP. A 2163/2010
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28 LIPCA 2011 ROKU, REP. A NR 5281/2011, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA TOMASZA WOJCIECHOWSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY UL. KOSZYKOWEJ 60/62 UCHYLONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWY TEKST STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	3	30.09.2013 R., REP. A NR 6616/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIENIONO § 7, § 13 UST. 1, § 16 UST. 4, § 19, § 23 UST. 3 I 4, § 26 UST. 1 I 2 I 4, § 27 PKT 1, 2, 4, DODANO W § 27 PKT 5 I 6
	4	23.10.2013 R., REP. A NR 7249/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA: § 5, § 11 UST. 3, § 19 UST. 4 ORAZ § 26 UST. 2 I § 26 UST. 2 PKT 1. 04.11.2013 R., REP. A NR 7516/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA: § 5.
	5	23.04.2013 R., REP. A NR 2736/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. KOSZYKOWA 60/62, ZMIANA § 5 UST. 1 STATUTU; 30.09.2013 R., REP. A NR 6616/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. KOSZYKOWA 60/62, ZMIANA § 5 UST. 1 STATUTU.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	104 744 107,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	104744107

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 3 z 8

4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	104 744 107,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	7 218 738,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 74 458 541,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	100000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	71693301
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	F
	2. Liczba akcji w danej serii	2765240
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	NA JEDNĄ AKCJĘ SERII F PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.
4	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	20955314
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	9230252
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 4 z 8

Rubryka 11	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI I REPREZENTOWANIA SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MOTZ
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	62011502579
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOWALSKI
	2.Imiona	JERZY
	3.Numer PESEL/REGON	70071101496
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JUSZCZYK
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	73032208519
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOŚLACZ
	2.Imiona	MICHAŁ CEZARY
	3.Numer PESEL/REGON	77022509235
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 5 z 8

6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	BRESLAUER
		2.Imiona	KEITH
		3.Numer PESEL	---
	2	1.Nazwisko	LAW
		2.Imiona	SHANE
		3.Numer PESEL	---
	3	1.Nazwisko	UTTING
		2.Imiona	MATTHEW EDWARD
		3.Numer PESEL	---
	4	1.Nazwisko	ISHII KAWA
		2.Imiona	KATARZYNA
		3.Numer PESEL	72102007005
	5	1.Nazwisko	KSEŃ
		2.Imiona	JACEK WOJCIECH
3.Numer PESEL		49102403254	
6	1.Nazwisko	FRANKOWSKA	
	2.Imiona	ANNA	
	3.Numer PESEL	67033100208	

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
	3	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	4	42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEJ PODZIEMNEJ
	5	42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI
	6	42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIĘCI ROZDZIELCZYCH

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 6 z 8

7	42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH
8	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ
9	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANE
10	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
11	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
12	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
13	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCI NIERUCHOMOŚCIAMI
14	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
15	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
16	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
17	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
18	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
19	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
20	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
21	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
22	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	17.08.2011	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	10.04.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	18.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	14.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 7 z 8

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	10.04.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	18.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	14.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2. Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3. Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4. Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
--

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Identyfikator wydruku: RP/373001/11/20140620152049

Strona 8 z 8

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 20.06.2014

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

16. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd

**STATUT
CAPITAL PARK SPÓŁKA AKCYJNA**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka prowadzi działalność pod firmą: Capital Park Spółka Akcyjna („Spółka”) i może używać skrótu firmy: Capital Park S.A.
2. Założycielami Spółki są: CP Realty (Gdansk) S.à r.l. z siedzibą pod adresem 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luksemburg oraz CP Realty II S.à r.l. z siedzibą pod adresem 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luksemburg.
3. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 2

1. Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
2. W zakresie swojej działalności Spółka może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa, zakłady, przedsiębiorstwa oraz inne placówki, jak również przystępować do innych spółek.

§ 3

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) sprzedaż i kupno nieruchomości oraz powiązanego z nieruchomościami zadłużenia, papierów wartościowych, spółek i aktywów;
- 2) budowa, realizacja i rozbiórka projektów budowlanych, włącznie z przygotowywaniem terenu pod budowę i wznoszeniem kompletnych budynków;
- 3) zarządzanie, wynajmowanie i obsługa nieruchomości;
- 4) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 5) leasing finansowy oraz pozostałe formy udzielania kredytów, z wyłączeniem działalności, która może być wykonywana wyłącznie przez banki;
- 6) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 7) działalność spółek holdingowych,

oraz wszelka działalność związana z powyższymi.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 5

Kapitał zakładowy

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 104.744.107 (słownie: sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) złotych i podzielony jest na 104.744.107 (słownie: sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) akcji o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda, w tym:
 - 1) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii A;
 - 2) 71.693.301 (siedemdziesiąt jeden milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta jeden) akcji zwykłych imiennych serii B;
 - 3) 20.955.314 (słownie: dwadzieścia milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta czternaście) akcji zwykłych na okaziciela serii C;
 - 4) 9.230.252 (słownie: dziewięć milionów dwieście trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii E; oraz
 - 5) 2.765.240 (dwa miliony siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści) akcji imiennych serii F uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypada dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. Kapitał zakładowy został opłacony w gotówce w całości przez założycieli przed zarejestrowaniem Spółki.
3. Akcje Spółki są akcjami zwykłymi, za wyjątkiem akcji uprzywilejowanych serii F.
4. Akcje w Spółce mogą być imienne lub na okaziciela.
5. Wszelkie akcje imienne Spółki zostaną przekształcone na akcje na okaziciela w dniu ich dematerializacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9.
6. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.
7. Akcje serii F pozostają akcjami uprzywilejowanymi tak długo, jak uprawnionym z nich jest Jan Motz i nie mogą zostać przeniesione z uprzywilejowaniem. Przeniesienie akcji serii F przez Jana Motza na jakiegokolwiek inny podmiot lub osobę skutkować będzie wygaśnięciem uprzywilejowania w odniesieniu do przeniesionych akcji.
8. Jeżeli Rada Nadzorcza uzna posiadacza akcji serii F za Osobę Wykluczoną z Programu z Tytułu Naruszenia lub Inną Osobę Odchodzącą z Programu na podstawie postanowień Regulaminu Programu Motywacyjnego przyjętego uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lipca 2011 roku, ze zmianami przyjętymi uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2013 roku, uprzywilejowanie posiadanych przez takiego posiadacza akcji serii F wygaśnie.
9. W odniesieniu do akcji serii F, ich przeniesienie (zgodnie z postanowieniami ust. 7) lub wystąpienie zdarzenia opisanego w ust. 8 spowoduje zamianę takich akcji serii F z akcji imiennych uprzywilejowanych na akcje zwykłe na okaziciela. W takiej sytuacji akcje serii F podlegające zamianie będą oznaczane jako akcje serii B. W takim przypadku, jeżeli pozostałe akcje serii B są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, Zarząd będzie bez zbędnej zwłoki ubiegać się o dopuszczenie nowo zamienionych akcji serii B do obrotu na takim rynku regulowanym.

§ 6

Kapitały rezerwowe

Spółka może tworzyć kapitał rezerwowy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 7

Warunkowy kapitał zakładowy

1. Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 7.218.738 zł (słownie: *siedem milionów dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych*) i dzieli się na nie więcej niż 7.218.738 (słownie: *siedem milionów dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem*) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda.
2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii D posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lipca 2011 roku, ze zmianami przyjętymi uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2013 roku.
3. Uprawnionymi do objęcia akcji serii D będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.
4. Prawo objęcia akcji serii D może być wykonane do dnia 31 grudnia 2019 roku.

§ 8

Umorzenie akcji

1. Akcje Spółki mogą być umorzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone (umorzenie dobrowolne).
2. Akcjonariuszowi, którego akcje zostały umorzone, przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia nie może być niższa od wartości przypadających na akcje aktywów netto wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy. Za zgodą akcjonariusza umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia.
3. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 9

Organami Spółki są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Zarząd, oraz
- c) Rada Nadzorcza.

V. WALNE ZGROMADZENIE

§ 10

1. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki w Warszawie lub w jakimkolwiek innym mieście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będącym siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne odbyte bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

§ 11

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące odwołania któregośkolwiek z członków Zarządu podejmowane są większością dwóch trzecich głosów.

3. Z zastrzeżeniem akcji serii F, każda akcja daje swojemu posiadaczowi prawo do jednego głosu.

§ 12

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają wszystkie sprawy zastrzeżone przepisami Kodeksu spółek handlowych lub postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 13

1. Jan Motz (nr PESEL: 62011502579) i Jerzy Kowalski (nr PESEL: 70071101496), działając łącznie, a nie indywidualnie („**Pierwsza Uprawniona Grupa**”), oraz CP Realty (Gdańsk) s.à r.l., CP Realty II s.à r.l. oraz CP Holdings s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając łącznie, a nie indywidualnie („**Druga Uprawniona Grupa**”) (Pierwsza Uprawniona Grupa i Druga Uprawniona Grupa będą dalej nazywane „**Uprawnionymi Grupami**”), będą posiadali uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie później niż na dzień przypadający pięć tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu o zwołanie takiego Walnego Zgromadzenia lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia, każda z Uprawnionych Grup posiada uprawnienie osobiste do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i ustalenia porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.

VI. ZARZĄD

§ 14

1. Zarząd może liczyć od jednego do czterech członków. W skład Zarządu mogą wchodzić: Prezes Zarządu, Wiceprezes lub Wiceprezesi Zarządu oraz pozostali członkowie Zarządu, wybierani na okres wspólnej kadencji, przy czym w każdym czasie – za wyjątkiem sytuacji, w której Zarząd składa się z jednego członka – w skład Zarządu powinien wchodzić Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu.
2. Kadencja członków Zarządu wynosi pięć lat.
3. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
4. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące powołania członka Zarządu określały będą, czy dany członek jest Prezesem czy, odpowiednio, Wiceprezesem Zarządu.

§ 15

Spółkę reprezentuje każdy członek Zarządu działający jednoosobowo.

§ 16

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz.
2. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Prezesa Zarządu.

4. Zarząd działa na podstawie przyjętego przez siebie i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, który może przewidywać podział obowiązków pomiędzy poszczególnych członków Zarządu.
5. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych Spółki.
6. Każdy członek Zarządu może zażądać zwołania posiedzenia Zarządu przez Prezesa Zarządu. Jeżeli posiedzenie Zarządu nie zostanie zwołane w ciągu siedmiu (7) dni od takiego żądania, posiedzenie może zostać zwołane przez danego członka Zarządu.
7. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo- lub telekonferencji. Bez uszczerbku dla powyższego, uchwały Zarządu mogą być podejmowane na piśmie.

§ 17

Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących wszystkich istotnych zdarzeń jakie wystąpiły w stosunku do działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmować będzie również raport o przychodach, kosztach i wynikach finansowych Spółki, a w szczególności kwartalne, półroczne lub, odpowiednio, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki i jej grupy.

§ 18

Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może wypłacić zaliczkę na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego.

VII. RADA NADZORCZA

§ 19

1. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję.
2. Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków.
3. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.
4. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie do wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie do żądania odwołania przez

Walne Zgromadzenie członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w niniejszym ust. 4, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy Walne Zgromadzenie nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

5. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% (dziesięć procent) głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.
6. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 10% (dziesięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.
7. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.
8. Uprawnienia osobiste do powołania lub odwołania członków Rady Nadzorczej, o których mowa powyżej w ust. 3, 4, 5, 6 i 7 powyżej, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład odpowiedniej Uprawnionej Grupy.
9. Uprawnienie osobiste Pierwszej Uprawnionej Grupy do wyznaczenia kandydatów, spośród których ma zostać powołany jeden z członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa powyżej w ust. 4, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia nie później niż na 14 (czternaście) dni przed wyznaczoną datą Walnego Zgromadzenia, którego treść Spółka niezwłocznie opublikuje na swojej stronie internetowej. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy.
10. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie według własnego uznania, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa nie wykona swojego uprawnienia w terminie wskazanym w ust. 9, Walne Zgromadzenie powoła członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. W sytuacji, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa lub Druga Uprawniona Grupa nie wykona uprawnienia osobistego, o których mowa w ust. 3, 5, 6 oraz 7 w terminie jednego miesiąca od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez siebie członka Rady Nadzorczej, Zarząd w terminie 7 (siedmiu) dni zwoła Walne Zgromadzenie na dzień przypadający nie później niż 60 (sześćdziesiąt) dni od daty wygaśnięcia mandatu takiego członka Rady Nadzorczej, które to Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do powołania takiego członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. Uprawnienie Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w niniejszym ust. 11, nie pozbawia Pierwszej Uprawnionej Grupy ani Drugiej Uprawnionej Grupy prawa odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie i jednoczesnego powołania członka Rady Nadzorczej lub, w przypadku określonym w ust. 4, jednoczesnego wskazania kandydatów, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze członka Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.
2. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie), liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej liczby członków określonej zgodnie z § 19 ust. 2 powyżej, w tym poniżej ustawowego minimum, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawował do czasu powołania jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo przez Uprawnione Grupy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wybranego przez odpowiednią Uprawnioną Grupę, chyba że, w zależności od przypadku, Walne Zgromadzenie lub odpowiednia Uprawniona Grupa zatwierdzi kooptowanego członka.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu niezależnego członka komitetu audytu, o którym mowa w § 25, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności, o których mowa w art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.
4. Rada Nadzorcza w dokooptowanym składzie niezwłocznie zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia kooptowanego członka albo wyboru jego następcy albo wezwie odpowiednią Uprawnioną Grupę do złożenia oświadczenia o zatwierdzeniu kooptowanego członka albo powołaniu jego następcy zgodnie z ust. 2 powyżej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji, w sytuacji, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej dwóch.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 21

1. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1 i 2 powyżej nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

§ 23

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Rada Nadzorcza działa na podstawie przyjętego przez siebie regulaminu.
3. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami kodeksu spółek handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) oraz biznes planów Grupy, jak również wszelkich istotnych zmian do tych dokumentów lub odstępstw w stosunku do ich postanowień; powyższe plany powinny przynajmniej obejmować: planowane przychody i koszty Grupy dla danego roku obrotowego, prognozę bilansu na koniec roku obrotowego, plan przepływów pieniężnych dla roku finansowego (w tym szczegółowy opis wpływu na prognozy na kolejny rok) oraz szczegółowy opis kluczowych zdarzeń, planów i strategii (włącznie z planami biznesowym poszczególnych Podmiotów Zależnych);
- 2) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przedstawionych w rocznym biznes planie Grupy, o którym mowa w pkt 1), a w szczególności:
 - a) zawieranie lub zmiany porozumień lub umów;
 - b) składanie jednostronnych oświadczeń;
 - c) zaciąganie zobowiązań;
 - d) dokonywanie rozporządzeń i nabywanie mienia;
 - e) ponoszenie lub zaciąganie zobowiązań do poniesienia kosztów; lub
 - f) złożenie pozwu lub odpowiedzi na pozew w postępowaniu sądowym,których wartość przekracza kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4), ustaloną na dzień zaciągnięcia wiążącego zobowiązania na podstawie średniego kursu wymiany ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski za pełen miesiąc kalendarzowy poprzedzający daną datę. Dla celów niniejszego ust. 3 pkt 2), seria czynności prawnych lub transakcji zawartych z tym samym podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”), w okresie sześciu miesięcy, uznawane są za jedną transakcję lub czynność prawną; oraz
- 3) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne jakie mają zostać zawarte pomiędzy Spółką lub jej podmiotami powiązanymi a członkami Zarządu lub, odpowiednio, ich podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”);
- 4) rozporządzanie udziałami w spółce CP Management sp. z o.o.;
- 5) zatwierdzanie listy panelu doradców Grupy, a w szczególności doradców prawnych i podatkowych, jak również rzeczoznawców majątkowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej;
- 6) zatwierdzanie powoływania doradców Spółki, a w szczególności doradców finansowych, prawnych i podatkowych, w związku z transakcjami o wartości przewyższającej kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4) oraz zatwierdzanie powoływania rzeczoznawców majątkowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej, w każdym przypadku w zakresie, w jakim powyżsi doradcy lub rzeczoznawcy majątkowi nie wchodzi w skład panelu doradców zatwierdzonego uprzednio przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami punktu 5) powyżej;
- 7) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki oraz
- 8) wykonywanie praw głosu przez Zarząd działający w imieniu Spółki jako akcjonariusza lub współnika jej Podmiotów Zależnych na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu współników takich Podmiotów Zależnych w następujących sprawach:

- a) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) oraz biznes planów Podmiotu Zależnego, jak również wszelkich istotnych zmian do tych dokumentów lub odstępstw w stosunku do ich postanowień; powyższe plany powinny przynajmniej obejmować: planowane przychody i koszty Podmiotu Zależnego dla danego roku obrotowego, prognozę bilansu na koniec roku obrotowego, plan przepływów pieniężnych dla roku finansowego (w tym szczegółowy opis wpływu na prognozy na kolejny rok) oraz szczegółowy opis kluczowych zdarzeń, planów i strategii;
- b) powoływanie lub odwoływanie członków zarządu, chyba że powoływane osoby są członkami zarządu Spółki lub zostały uprzednio zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
- c) zatwierdzanie powoływania doradców Podmiotu Zależnego, a w szczególności doradców finansowych, prawnych i podatkowych, w związku z transakcjami o wartości przewyższającej kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4) oraz zatwierdzanie powoływania rzeczoznawców majątkowych Podmiotu Zależnego do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej, w każdym przypadku w zakresie, w jakim powyżsi doradcy lub rzeczoznawcy majątkowi nie wchodzi w skład do panelu doradców zatwierdzonego uprzednio przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami punktu 5) powyżej; oraz
- d) wyrażanie zgody na wszelkie określone poniżej czynności, które (i) nie były uwzględnione albo (ii) są realizowane są na warunkach w sposób istotny odbiegających od przedstawionych w rocznym biznes planie Podmiotu Zależnego, o którym mowa w pkt a) powyżej (lecz z wyłączeniem transakcji z jakimkolwiek innym podmiotem Grupy, za wyjątkiem czynności, o których mowa w punkcie (vi) i (vii) poniżej):
 - (i) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Podmiotu Zależnego;
 - (ii) zbywanie akcji lub udziałów w Podmiocie Zależnym;
 - (iii) przystąpienie nowego akcjonariusza lub wspólnika do Podmiotu Zależnego;
 - (iv) połączenie Podmiotu Zależnego z innym podmiotem;
 - (v) umorzenie akcji lub udziałów w Podmiocie Zależnym;
 - (vi) likwidacja Podmiotu Zależnego (chyba że dany Podmiot Zależny nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań);
 - (vii) istotna zmiana statutu lub umowy spółki Podmiotu Zależnego (w szczególności wszelkie zmiany, które (i) modyfikują listę czynności wymagających zgody walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników danego Podmiotu Zależnego lub (ii) zmieniają sposób powoływania członków rady nadzorczej danego Podmiotu Zależnego (o ile została ustanowiona) będą uważane za istotne),
- e) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje i czynności prawne zawierane pomiędzy Podmiotem Zależnym lub jego podmiotami powiązanymi a członkami zarządu Podmiotu Zależnego lub ich podmiotami powiązanymi;

- f) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Podmiotu Zależnego lub sprawowaniu w stosunku do niego zarządu albo nadzoru.
4. Od chwili gdy Patron Capital L.P. II, Patron Capital L.P. III lub jakiegokolwiek inne fundusze Patron dostarczą do Spółki pisemne oświadczenie stwierdzające, że nie posiadają już łącznie, bezpośrednio lub pośrednio, poprzez podmioty kontrolowane lub współkontrolowane (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „*Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych*”), jednej czwartej głosów w Spółce, progi wymienione w § 23 ust. 3 pkt 2), § 23 ust. 3 pkt 6) oraz § 23 ust. 3 pkt 8) litera c) wynosić będą 6 (sześć) milionów Euro bez VAT. Spółka ogłosi otrzymanie takiego oświadczenia na swojej stronie internetowej.
5. Wszystkie sprawy przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd dotyczące zmian niniejszego Statutu, a w szczególności wszelkie zmiany kapitału zakładowego Spółki, będą w pierwszej kolejności przedstawiane przez Zarząd Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia i zaopiniowania.
6. Projekty uchwał proponowanych do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie przedstawiane będą akcjonariuszom przez Zarząd łącznie z opinią Rady Nadzorczej, o której mowa w § 23 ust. 5 przed Walnym Zgromadzeniem tak, aby mogły zostać przejrane i ocenione.

§ 24

1. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów posiadających znaczące powiązania ze Spółką (dalej „**Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej**”). Kryteria niezależności powinny być zgodne z Aneksiem II do Zalecenia Komisji (dalej „**Aneks**”). Bez względu na postanowienia punktu (b) Aneksu, osoba będąca pracownikiem Spółki lub spółki z nią stowarzyszonej nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności opisane w Aneksie. Dodatkowo związkiem z akcjonariuszem wykluczającym niezależność członka Rady Nadzorczej rozumianą w tej zasadzie jest faktyczny i znaczący związek z akcjonariuszem, który posiada prawo do wykonywania przynajmniej pięciu procent (5%) wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu.
2. Jeżeli Zarząd otrzyma pisemne oświadczenie od Niezależnego Członka Rady Nadzorczej, że przestał on spełniać kryteria niezależności określone w § 24 ust. 1 lub uzyska taką informację z innego źródła, Zarząd, w ciągu dwóch tygodni od otrzymania takiego oświadczenia lub powzięcia takiej wiadomości, zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu zastąpienia takiego Niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

§ 25

Komitet audytu

1. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę.
2. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:
- 1) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
 - 2) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
 - 3) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;

- 4) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
 - 5) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług;
 - 6) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.
3. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów określa regulamin Rady Nadzorczej.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 26

Uprawnienia osobiste

1. Uprawnienia osobiste przyznane Pierwszej Uprawnionej Grupie, o których mowa w § 13 i § 19, wygasają:
 - 1) w stosunku do albo Jana Motza, albo Jerzego Kowalskiego, jeżeli którykolwiek z nich przestanie być akcjonariuszem Spółki, w takim przypadku drugi z nich będzie posiadał uprawnienia osobiste, o których mowa w § 13 i § 19, indywidualnie, a wszelkie odniesienia do Pierwszej Uprawnionej Grupy będą rozumiane jako odniesienia do odpowiednio Jana Motza albo Jerzego Kowalskiego, w zależności od tego, który z nich pozostanie akcjonariuszem Spółki; oraz
 - 2) w stosunku do zarówno Jana Motza, jak i Jerzego Kowalskiego, jeżeli obaj przestaną być akcjonariuszami Spółki.
2. Uprawnienia osobiste przyznane Drugiej Uprawnionej Grupie, o których mowa w § 13 i § 19, wygasają:
 - 1) w stosunku do albo CP Realty (Gdansk) s.à r.l. albo CP Realty II s.à r.l. albo CP Holdings s.à r.l., jeżeli którykolwiek z nich przestanie być akcjonariuszem Spółki, w takim przypadku pozostałe lub pozostały z tych podmiotów posiadać będzie uprawnienia osobiste, o których mowa w § 13 i § 19, a wszelkie odniesienia do Drugiej Uprawnionej Grupy rozumiane będą jako odniesienia do pozostałych akcjonariuszy wchodzących w skład Drugiej Uprawnionej Grupy, w zależności od tego, który lub które z nich pozostaną akcjonariuszami Spółki; oraz
 - 2) w stosunku do zarówno CP Realty (Gdansk) s.à r.l., CP Realty II s.à r.l. oraz CP Holdings s.à r.l., jeżeli wszystkie powyższe trzy podmioty przestaną być akcjonariuszami Spółki.
3. W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych postanowienia niniejszego Statutu dotyczące wygasłych uprawnień osobistych zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.
4. Wybory organów w trybie określonym w § 14 i § 19 następują po raz pierwszy w dniu pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 r., przy czym w dniu tego Walnego Zgromadzenia mandaty dotychczasowych członków organów wygasają.

§ 27

Definicje

Dla potrzeb niniejszego Statutu:

1. „**Ustawa o biegłych rewidentach**” oznacza ustawę z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649 ze zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.
2. „**Ustawa o obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.
3. „**Kodeks spółek handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, ze zm.).
4. „**Zalecenie Komisji**” oznacza Zalecenie Komisji z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczące roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.
5. „**Grupa**” oznacza Spółkę wraz z jej Podmiotami Zależnymi.
6. „**Podmiot Zależny**” oznacza jakikolwiek podmiot kontrolowany lub współkontrolowany (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „*Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych*”) przez Spółkę.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Rok obrotowy Spółki rozpoczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia, przy czym pierwszy rok obrotowy Spółki rozpoczął się 12 listopada 2010 roku i zakończył 31 grudnia 2010 roku.

17. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych niniejszą Notą Informacyjną

UCHWAŁA NR 2/05/2014 RADY NADZORCZEJ CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 28 MAJA 2014 R. W PRZEDMIOCIE UDZIELENIA ZGODY NA ZACIĄgniĘCIE ZOBOWIĄZANIA W FORMIE EMISJI OBLIGACJI § 1. 1. Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), na podstawie § 23 ust. 3 pkt. 2 lit. c) Statutu Spółki, wyraża zgodę na emisję przez Spółkę w ramach programu emisji obligacji nie więcej niż 1.000.000 (million) zdematerializowanych i niezabezpieczonych obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym 3 lata od dnia emisji lub w dniu przypadającym około tego dnia („Obligacje”). 2. Emisje poszczególnych serii Obligacji zostaną przeprowadzone w trybie art. 9 pkt. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.), poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji danej serii do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382), na zasadach określonych przez Zarząd Spółki. 3. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę	RESOLUTION NO 2/05/2014 OF THE SUPERVISORY BOARD OF CAPITAL PARK S.A. WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW OF 28 MAY 2014 REGARDING GRANTING AN APPROVAL TO CONTRACTING A LIABILITY IN THE FORM OF BOND ISSUE § 1. 1. The Supervisory Board of the company operating under the business name of CAPITAL PARK S.A. with its registered office in Warsaw ("Company"), pursuant to § 23 clause 3 item 2 (c) of the Company's Articles of Association, approves the issue by the Company under the bond issue programme of not more than 1,000,000 (one million) dematerialised and unsecured bearer bonds with the nominal value of PLN 100.00 (one hundred) each, with the total nominal value of not more than PLN 100,000,000.00 (one million), with the maturity date falling 3 years from the issue day or around that date ("Bonds"). 2. Issues of each Bond series shall be conducted in accordance with Article 9 point 3 of the Bonds Act of 29 June 1995 (consolidated text: Journal of Laws of 2001 No. 120, item 1300, as amended) by sending a proposal to purchase Bonds of a particular series to not more than 149 individually identified addressees in a manner that does not constitute a public offer of securities within the meaning of Article 3 clause 1 of the Act of 29 July 2005 on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and Public Companies (consolidated text: Journal of Laws of 2013, item 1382), on the terms specified by the Company's Management Board. 3. Bonds shall be redeemed by a payment of the
---	---

kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.	amount equal to the nominal value of the Bonds.
4. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne i zostanie ustalone w wysokości równej stopie WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości od 4,50 pp (450 pb) do 5,50 pp (550 pb) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku, której ostateczna wysokość zostanie ustalona przez Zarząd Spółki po zakończeniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.	4. The Bonds shall bear interest. The interest on Bonds shall be floating and shall be determined in the amount equal to 6M WIBOR plus a margin of 4.50 percentage points (450 basis points) to 5.50 percentage points (550 basis points) on the nominal value of the Bonds per annum. The final amount of the interest rate shall be determined by the Company's Management Board after at the end of the subscription period for Bonds of a particular series.
5. O ile Zarząd tak postanowi, kwota wykupu Obligacji danej serii może być podwyższona o premię (odsetki), w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółki.	5. If the Management Board so decides, the redemption amount of the Bonds of a particular series may be increased by a premium (interest) in the amount determined by the Company's Management Board.
6. Zarząd Spółki zostaje niniejszym upoważniony do: a) przeprowadzenia emisji Obligacji danej serii, w tym do ustalenia pozostałych warunków emisji danej serii Obligacji oraz dokumentu ofertowego Obligacji danej serii; b) podjęcia działań mających na celu wprowadzenie Obligacji danej serii do alternatywnego systemu obrotu w ramach ASO Catalyst.	6. The Company's Management Board is hereby authorised to: c) conduct the issue of the Bonds of a particular series, including to determine other conditions of the issue of Bonds of a particular series as well as the offering circular for such Bonds; d) take measures aimed at introducing Bonds of a particular series in the alternative trading system as part of ASO Catalyst.
§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.	§ 2. The resolution shall enter into force on the date of its adoption.
§ 3. Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, Polska wersja będzie wiążąca.	§ 3. Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.

Podpisy Członków Rady Nadzorczej:

Signatures of Members of the Supervisory Board:



Keith Breslauer



Shane Law



Matt Utting

Anna Frankowska

Katarzyna Ishikawa

Jacek Kseń

UCHWAŁA NR 02/05/2014
ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 28 MAJA 2014 R.
W PRZEDMIOTIE
EMISJI OBLIGACJI NA OKAZICIELA W RAMACH PROGRAMU EMISJI

Zarząd spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”) na podstawie § 16 ust. 2 Statutu Spółki oraz zgodnie z uchwałą nr 02/05/2014 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 28 maja 2014 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka postanawia ustanowić program emisji obligacji i emitować w jego ramach do 1.000.000 (milion) zdematerializowanych i niezabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach jednej lub wielu serii, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym 3 lata od dnia emisji obligacji danej serii lub w dniu przypadającym około tego dnia („Obligacje”).
2. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.
3. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne i zostanie ustalone w wysokości równej stopie WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości od 4,50 pp (450 pb) do 5,50 pp (550 pb) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku, której ostateczna wysokość zostanie ustalona po zakończeniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.
4. Oprocentowanie wypłacane będzie w okresach co 6 (sześć) miesięcy.
5. Obligacje zostaną wyemitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające będą podlegać prawu polskiemu.
6. Emisje poszczególnych serii Obligacji zostaną przeprowadzone w trybie art. 9 pkt. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.) („Ustawa o obligacjach”), poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji danej serii do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382) („Ustawa o ofercie”).
7. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach i zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych („KDPW”) (dematerializacja).
8. Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub Bond Spot S.A. pod nazwą ASO CATALYST.
9. Obligacje zostaną wykupione za zapłatą kwoty pieniężnej równej ich wartości nominalnej.
10. Obligacje będą uprawniać wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
11. Prawa z Obligacji będą mogły być przenoszone bez ograniczeń.

§ 2

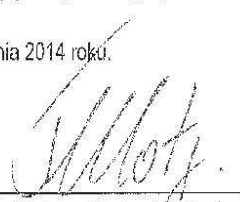
Szczegółowe warunki emisji danej Obligacji zawarte zostaną w propozycji nabycia Obligacji.

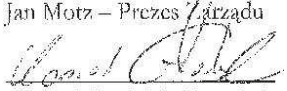
§ 3

Obligacje mogą być emitowane w ramach programu emisji do 31 grudnia 2014 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.


Jan Motz – Prezes Zarządu

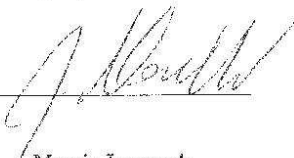

Konrad Grodzki - Protokolant

Strona 1 z 2

Załącznik Nr 1

LISTA OBECNOŚCI
na posiedzeniu Zarządu
Capital Park Spółka Akcyjna
w dniu 28 maja 2014 roku

Jan Motz


Jerzy Kowalski


Marcin Juszczyk


Michał Kościacz


Strona 2 z 2

EUE_ACTIVE:135197518;6133612.0004

18. Warunki emisji Obligacji

1. DEFINICJE	„ASO Catalyst” alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST „Banki Referencyjne” Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni „BondSpot” BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie „Data Badania” ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego „Data (Dzień) Emisji” dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy „Data (Dzień) Wykupu” dzień wskazany w pkt. 23 Warunków Emisji „Dzień Przydziału” dzień wskazany w pkt. 18 Warunków Emisji „Dzień Roboczy” każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji „Dzień Płatności Odsetek” każdy dzień płatności odsetek wskazany w pkt. 20 Warunków Emisji „Dzień Sesyjny” dzień, w którym odbywa się sesja na GPW „Emitent”, „Spółka”, podmiot wskazany w pkt. 2 Warunków Emisji „GPW” Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. „Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa CAPITAL PARK” Emitent oraz podmioty zależne od Emitenta, wspólnie kontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF „Inwestor” podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia „Jednostkowy Dług Netto” łączna wartość bilansowa jednostkowych oprocentowanych zobowiązań Emitenta, w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych oraz poręczeń udzielonych przez Emitenta pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z jednostkowego sprawozdania finansowego „Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto” stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta „Kapitały Własne Emitenta” wartość bilansowa kapitałów własnych Emitenta w ujęciu jednostkowym „Kapitały Własne Grupy” wartość bilansowa kapitałów własnych Grupy w ujęciu skonsolidowanym (wraz z uwzględnieniem kapitałów mniejszości)
--------------	--

	„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
	„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
	„Kodeks Cywilny”	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
	„Kodeks Karny”	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz.U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
	„Kodeks Spółek Handlowych”, „KSH”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
	„Konto Sponsora Emisji”	po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, konto depozytowe Oferującego w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru rachunku papierów wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer rachunku papierów wartościowych.
	„Marża Odsetkowa”	oznacza marżę odsetkową stanowiącą część składową Stopy Procentowej Obligacji, której wysokość zostanie ustalona w uchwale Emitenta dotyczącej ustalenia wysokości Marży Odsetkowej w Dniu Przydziału i podana do wiadomości Inwestorów, na rzecz których zostanie dokonany przydział Obligacji.
	„MSR”	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
	„MSSF”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
	„Obligacje”	instrumenty finansowe, opisane w pkt 3 Warunków Emisji
	„Obligatariusz”	podmiot na którego rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika Depozytu jest zapisana co najmniej jedna Obligacja lub których Obligacje zapisane są na Koncie Sponsora Emisji.
	„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie
	„Oferujący”	podmiot wskazany w pkt. 16 Warunków Emisji
	„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 21 Warunków Emisji
	„Podmiot z Grupy”,	każdy podmiot zależny od Emitenta lub współkontrolowany przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
	„Prawo Bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz.1376 z późn. zm.)
	„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 826, z późn. zm.)
	„Prawo	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze

	Upadłościowe	(tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 1112, z późn. zm)
	„Propozycja Nabycia”	dokument, nie będący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom składana jest propozycja nabycia Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji.
	„Program Emisji”, „Program Emisji Obligacji”	oznacza ustanowiony uchwałą zarządu Emitenta z 28 maja 2014 r. program emisji do 1.000.000 (milion) zdematerializowanych i niezabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach jednej lub wielu serii, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, które Emitent zamierza wyemitować w drodze oferty niebędącej ofertą publiczną papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o ofercie, w trybie art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, w związku z którymi nie będzie wymagane udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o ofercie; obligacje emitowane w ramach programu nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach i zostaną zarejestrowane w KDPW (dematerializacja) a następnie zostaną wprowadzone do ASO Catalystr.
	„Przedterminowy Wykup”	wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 26 Warunków Emisji.
	„Raport Bieżący”	raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.
	„Raport Okresowy”	raport okresowy Emitenta, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)
	„Skonsolidowany Dług Netto”	łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
	„Statut”	statut Emitenta
	„Strona Internetowa Emitenta”	strona internetowa pod adresem www.capitalpark.pl lub każda inna strona internetowa, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
	„Uczestnik Depozytu”	oznacza uczestnika bezpośredniego w rozumieniu regulaminu KDPW
	„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.)
	„Ustawa o	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi

	Obrocie” (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382) „Ustawa o Ofercie” ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 433 z późn. zm.) „Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy” ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 46, poz. 276 z późn. zm.) „Ustawa o rachunkowości” ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 330, 613 z późn. zm.) „Warunki Emisji”, „WE” warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach „Walne Zgromadzenie” walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta „Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy” stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy „Zarząd” Zarząd Emitenta „Zgromadzenie Obligatariuszy” zgromadzenie Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 26 Warunków Emisji, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zawartym w Rozdziale V Propozycji Nabycia.
2. EMITENT	Capital Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000373001, posiadająca numer NIP 1080009913, REGON 142742125, o kapitale zakładowym w wysokości 104 744 107,00 złotych (opłaconym w całości).
3. INSTRUMENT FINANSOWY	Obligacje serii B na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, które zostaną z chwilą rejestracji w KDPW zdematerializowane na podstawie Ustawy o Obrocie, emitowane w ramach Programu Emisji. Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie powstają z chwilą zapisania Obligacji po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku.
4. WALUTA OBLIGACJI	Złoty (PLN).
5. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI	100,00 (sto 00/100) złotych.
6. CENA EMISYJNA OBLIGACJI	100,00 (sto 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
7. WIELKOŚĆ EMISJI	do 1.000.000 (jeden milion) sztuk Obligacji (w ramach Programu Emisji Obligacji).
8. ŁĄCZNA WARTOŚĆ EMISJI	do 100.000.000,00 (sto milionów 00/100) złotych (w ramach Programu Emisji Obligacji).
9. OPROCENTOWANIE OBLIGACJI	Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna. Obligacje będą oprocentowane (Stopa Procentowa) w wysokości stopy bazowej równej

	stawce Warsaw Interbank Offered Rate (WIBOR) (dla depozytów sześciomiesięcznych (6M) wyrażonych w PLN (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcy tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej)), powiększonej o Marżę Odsetkową. Zgodnie z powyższym wysokość oprocentowania Obligacji będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o Marżę Odsetkową. Marża Odsetkowa będzie liczona od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni). Wysokość Marży Odsetkowej zostanie ustalona przez Emitenta na drodze budowania książki popytu i będzie równa liczbie, kwotowanej co 0,05% (5 p.b.), z przedziału pomiędzy 4,5% (450 p.b.) a 5,5% (550 p.b.) (włącznie). Wysokość Marży Odsetkowej zostanie ustalona w Dniu Przydziału uchwałą Emitenta i zostanie podana do wiadomości Inwestorów, na rzecz których zostanie dokonany przydział Obligacji, przez Oferującego wraz z przesłaniem do Inwestorów potwierdzenia dokonania wstępnego przydziału Obligacji, wezwania do opłacenia zapisu i złożenia dyspozycji wystawienia instrukcji rozrachunku. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego) na podstawie informacji publikowanej na stronie serwisu Reuters Polska, jak wskazano w szczegółach powyżej. Jeżeli stawka WIBOR6M będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla 6-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, po odrzuceniu najniższej i najwyższej stopy oferowanej przez Banki Referencyjne i pod warunkiem, że co najmniej 4 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej przed Dniem Ustalenia Stopy Bazowej. Odsetki będą naliczane z dołu począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy, zaś Okres Odsetkowy wynosić będzie 6 miesięcy, z zastrzeżeniem pierwszego Okresu Odsetkowego, którego termin został wskazany w pkt 20 Warunków Emisji i może być krótszy niż 6 miesięcy. Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji, N – wartość nominalna jednej Obligacji, R – oprocentowanie Obligacji, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym. W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza posiadającego ten status w dniu ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek obliczonych zgodnie z powyższym wzorem, z zastrzeżeniem postanowień pkt 20 Warunków Emisji dotyczących płatności odsetek za niepełny Okres Odsetkowy, o ile znajdzie to zastosowanie. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty odsetek od Obligacji będzie liczba Obligacji zapisana z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.
--	--

10. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI	Obligacje są niezabezpieczone.																					
11. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.																					
12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI	• Ustawa o obligacjach oraz • Uchwała nr 2/05/2014 Rady Nadzorczej spółki Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 maja 2014 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, oraz • Uchwała nr 2/05/2014 Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 maja 2014 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela w ramach programu emisji. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych a także odpowiednie regulacje KDPW i ASO Catalyst, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.																					
13. ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI	Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.																					
14. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO Catalyst	Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.																					
15. TRYB OFERTY	Oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie																					
16. OFERUJĄCY	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie; adres: ul. Przykoppowa 33, 01-208 Warszawa.																					
17. CEL EMISJI	Celem emisji jest refinansowanie całości lub części obligacji serii A Emitenta w drodze przedterminowego wykupu.																					
18. DZIEŃ PRZYDZIAŁU	12 czerwca 2014 roku (dzień przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji).																					
19. PRÓG EMISJI	Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 13 ust.1 Ustawy o Obligacjach.																					
20. OKRESY ODSETKOWE, DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	<table><tr><th colspan="2">Początek Okresu Odsetkowego</th><th>Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek</th></tr><tr><td>I</td><td>Dzień Emisji</td><td>13 grudnia 2014 r.</td></tr><tr><td>II</td><td>13 grudnia 2014 r.</td><td>13 czerwca 2015 r.</td></tr><tr><td>III</td><td>13 czerwca 2015 r.</td><td>13 grudnia 2015 r.</td></tr><tr><td>IV</td><td>13 grudnia 2015 r.</td><td>13 czerwca 2016 r.</td></tr><tr><td>V</td><td>13 czerwca 2016 r.</td><td>13 grudnia 2016 r.</td></tr><tr><td>VI</td><td>13 grudnia 2016 r.</td><td>13 czerwca 2017 r.</td></tr></table> Okres Odsetkowy oznacza okres od dnia będącego początkiem Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), zgodnie ze	Początek Okresu Odsetkowego		Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	I	Dzień Emisji	13 grudnia 2014 r.	II	13 grudnia 2014 r.	13 czerwca 2015 r.	III	13 czerwca 2015 r.	13 grudnia 2015 r.	IV	13 grudnia 2015 r.	13 czerwca 2016 r.	V	13 czerwca 2016 r.	13 grudnia 2016 r.	VI	13 grudnia 2016 r.	13 czerwca 2017 r.
Początek Okresu Odsetkowego		Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek																				
I	Dzień Emisji	13 grudnia 2014 r.																				
II	13 grudnia 2014 r.	13 czerwca 2015 r.																				
III	13 czerwca 2015 r.	13 grudnia 2015 r.																				
IV	13 grudnia 2015 r.	13 czerwca 2016 r.																				
V	13 czerwca 2016 r.	13 grudnia 2016 r.																				
VI	13 grudnia 2016 r.	13 czerwca 2017 r.																				

	wskazaniem powyżej („Okres Odsetkowy”). Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek albo odpowiednia data określona zgodnie z aktualnie obowiązującym regulaminem KDPW, w której zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji. Odsetki za cały Okres Odsetkowy wypłacone zostaną osobie lub podmiotowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec dnia ustalenia prawa do odsetek. W przypadku, gdy kwota odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (włącznie z tym dniem). Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z wyłączeniem należnych Obligatariuszowi odsetek za opóźnienie, tj. odsetek ustawowych.
21. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI	Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: • świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji („Kwoty Wykupu”); • świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odsetek od Obligacji, z zastrzeżeniem, że odsetki od Obligacji będą przysługiwać od Dnia Emisji bez względu na wcześniej dokonaną wpłatę na poczet Obligacji. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
22. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	Świadczenia z Obligacji wypłacone zostaną za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych.
23. DZIEŃ WYKUPU ORAZ PODMIOTY UPRAWNIONE DO KWOTY WYKUPU	13 czerwca 2017 roku. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu albo w odpowiedniej dacie określonej zgodnie z aktualnie obowiązującym regulaminem KDPW, w której zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji. Wykup Obligacji (w tym wykup przed Dniem Wykupu) będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie

	z obowiązującymi regulacjami KDPW.
24. UMORZENIE OBLIGACJI	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
25. WYKUP OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU (PRZEDTERMINOWY WYKUP)	Przedterminowy wykup Obligacji polega na dokonaniu przez Emitenta wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji wraz z narosłymi, a niewypłaconymi do dnia przedterminowego wykupu odsetkami od Obligacji. 25.1 PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH: W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. 25.2 OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA 25.2.1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, najpóźniej w terminie przypadającym 3 Dni Robocze od dnia, w którym przypadał ich pierwotny termin płatności. 25.2.2. Przypadki przedterminowego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej: a) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta; b) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o likwidacji Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o likwidacji Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; d) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym; e) jeżeli Obligacje zostaną wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku uprzedniego wprowadzenia ich to tego systemu obrotu. f) jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania będzie wyższy niż 1,2; g) jeżeli Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania będzie wyższy niż 0,35; h) jeżeli Emitent wyemituje obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji; i) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakiegokolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaze środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przedmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raclawicka Point (ul. Raclawicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 60% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości

	będącej przedmiotem transakcji; j) jeżeli Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta: (i) udziela lub zobowiązuje się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, (ii) udziela lub zobowiązuje się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, (iii) udziela lub zobowiązuje się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, - z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Art Norblin, o ile pożyczki te nie przekraczają kwoty 200.000,00 zł. w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji; k) jeżeli, w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostanie ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji. l) jeżeli Emitent rozpocznie właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się: (i) wszelkich prac rozbiórkowych; (ii) prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina; (iii) prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej; (iv) wycinki drzew i krzewów; (v) zabezpieczenia budynków; (vi) wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie; (vii) wykonania niwelacji terenu; (viii) zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów; (ix) budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy. Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń. 25.2.3. Przypadki przedterminowego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 60 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 60 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej, pod warunkiem, że Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie, w powyższym terminie 60 dni, uchwałę stwierdzającą, że zdarzenie, które miało miejsce będzie stanowić podstawę do żądania przez Obligatariuszy przedterminowego wykupu: a) jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub
--	--

	zbliżonej wartości rynkowej; b) jeśli zaistnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30.000.000 PLN; c) jeżeli wierzyciel lub wierzyciele Emitenta, złożą w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny i w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne); d) jeżeli podjęte zostaną przez Emitenta działania wymagane obowiązującymi przepisami prawa (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie Walnego Zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami; e) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania; f) jeżeli na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30.000.000 PLN i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności; g) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty); - gdzie Zadłużenie Finansowe oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu. Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń. 25.2.4. Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza 1) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności. 2) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem. 3) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. 4) Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. 5) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu.
--	--

26. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane i odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent jest uprawniony do zwołania w każdym czasie lub będzie zobowiązany do zwołania na żądanie Obligatariuszy - zgłoszone nie później niż 17 Dni Roboczych przed proponowanym dniem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy - posiadających łącznie co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi za pośrednictwem ogłoszenia publikowanego na Stronie Internetowej Emitenta i Raportu Bieżącego (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta), na co najmniej 14 Dni Roboczych przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i będzie wskazywać proponowane miejsce i godzinę oraz porządek obrad wraz z projektami proponowanych uchwał. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie odbywać się w Warszawie. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy celem zmiany Warunków Emisji lub w trybie pkt. 25.2.3 Warunków Emisji, jako mogące mieć wpływ na prawa z Obligacji, nastąpi za pośrednictwem ogłoszenia publikowanego na Stronie Internetowej Emitenta i Raportu Bieżącego zgodnie z §5 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 133) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Obligatariusze posiadający łącznie co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji kierujący do Emitenta żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy są obowiązani przekazać Emitentowi takie żądanie w formie pisemnej, załączając do niego imienne świadectwa depozytowe, wydane na podstawie art. 9 Ustawy o Obrocie potwierdzające, że łącznie, na dzień sporządzenia wniosku z takim żądaniem, są posiadaczami co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz projekty proponowanych uchwał. Emitent jest obowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego żądania, poprzez ogłoszenie na Stronie Internetowej Emitenta zawierające co najmniej dzień, godzinę, miejsce i projekty uchwał, a także wskazujące z czyjej inicjatywy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie każdorazowo zdolne do podejmowania ważnych uchwał w przypadku obecności Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 33% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie podejmowało wszystkie swoje uchwały poza uchwałami dotyczącymi zmiany Warunków Emisji większością 50% głosów oddanych przez Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Każda Obligacja uprawnia do 1 (jednego) głosu. Zmiana treści Warunków Emisji wymaga ważnie podjętej jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz uprzedniego udzielenia przez Emitenta zgody w formie pisemnej. Koszty organizacji i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent. Emitent obowiązany jest do niezwłocznej publikacji na Stronie Internetowej Emitenta wszelkich uchwał podjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
27. ZAWIADOMIENIA	Wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Inwestorów lub Obligatariuszy w następujący sposób: 1) przed Dniem Emisji – w sposób w jaki została im przekazana Propozycja Nabycia lub za pomocą poczty e-mail, 2) po Dniu Emisji – poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta i Raport Bieżący (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta) będą uznane za doręczone z upływem 10 dnia po dacie publikacji. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub Oferującego będą ważne o ile zostaną: 1) podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,

	2) podpisane w obecności pracownika Oferującego, upoważnionego pracownika agenta Oferującego lub zostaną potwierdzone przez notariusza oraz 3) przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres odpowiednio Emitenta lub Oferującego, chyba że Oferujący zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Inwestora lub Obligatariusza.
28. OPODATKOWANIE	Emitent ani Oferujący nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
29. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI	Do Dnia Przydziału Obligacji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji. Inwestorom, którzy przyjęli Propozycję Nabycia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 1 Dnia Roboczego od dnia zawiadomienia. Zmiana treści Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy jednomyślnej uchwały upoważniającej Emitenta do zmiany treści Warunków Emisji z Obligatariuszami oraz uprzedniego udzielenia przez Emitenta zgody w formie pisemnej. Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta. Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji po Dniu Emisji w celu dobezpieczenia Obligacji, o którym to dobezpieczeniu mowa w punkcie 25.2.2. lit. k) Warunków Emisji. Dokonanie takiej zmiany nie wymaga zgody Obligatariuszy (ani Zgromadzenia Obligatariuszy) i może nastąpić w formie aneksu do Warunków Emisji przekazywanego przez Emitenta do Obligatariuszy za pośrednictwem ogłoszenia publikowanego na Stronie Internetowej Emitenta i Raportu Bieżącego (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta). Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji, w tym także po Dniu Emisji w zakresie sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek.
30. SPRAWOZDANIA FINANSOWE I DOKUMENTY KORPORACYJNE EMITENTA	Sprawozdania finansowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta za rok 2013 oraz dokumenty korporacyjne Emitenta zamieszczone są na Stronie Internetowej Emitenta w sekcji Relacje Inwestorskie. Emitent, przez cały okres w czasie, którego posiada status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, będzie publikować na Stronie Internetowej Emitenta Raporty Bieżące i Raporty Okresowe zgodnie z odpowiednimi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
31. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ORAZ PERSPEKTYWY ICH KSZTAŁTOWANIA SIĘ DO DNIA WYKUPU OBLIGACJI	Zgodnie z ostatnim sprawozdaniem kwartalnym, na dzień 31 marca 2014 r.: - wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym wynosiła 199.195 tys. zł - wartość zaciągniętych skonsolidowanych zobowiązań finansowych Grupy Emitenta wynosiła 571.340 tys. zł. Zarząd Emitenta deklaruje że dołoży należytych starań aby w okresie od Dnia Emisji do dnia wykupu emitowanych Obligacji, zobowiązania Emitenta były utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtowały się na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W NOCIE INFORMACYJNEJ:

„ASO CATALYST”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW oraz BondSpot pod nazwą ASO CATALYST
„Banki Referencyjne”	Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
„BondSpot”	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
„Data (Dzień) Emisji”	dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy
„Data (Dzień) Przydziału	dzień zdefiniowany w pkt. 18 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 23 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 20 Warunków Emisji
„Dzień Roboczy”	każdy dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie przez KDPW czynności określonych w Warunkach Emisji
„Dzień Sesyjny”	dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
„Emitent”, „Spółka”	Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa CAPITAL PARK”	Emitent oraz podmioty zależne od Emitenta, współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
„Kodeks Cywilny”	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
„Kodeks Karny”	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
„Kodeks Postępowania Cywilnego”	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
„Kodeks Spółek Handlowych”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Noble Securities”, „Oferujący”	Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
„Nota Informacyjna”	oznacza niniejszą Notę Informacyjną
„Obligacje”	Obligacje na okaziciela serii B wyemitowane przez Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie

„Obligatariusz”	każdoczesny właściciel Obligacji
„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 20 Warunków Emisji
„Prawo bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1376 z późn. zm.)
„Prawo dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 826 z późn. zm.)
„Prawo upadłościowe”	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 1112 z późn. zm.)
„Program Emisji”, „Program Emisji Obligacji”	oznacza ustanowiony uchwałą zarządu Emitenta z 28 maja 2014 r. program emisji do 1.000.000 (milion) zdematerializowanych i niezabezpieczonych obligacji na okaziciela w ramach jednej lub wielu serii, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, które Emitent zamierza wyemitować w drodze oferty niebędącej ofertą publiczną papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o ofercie, w trybie art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, w związku z którymi nie będzie wymagane udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o ofercie; obligacje emitowane w ramach programu nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach i zostaną zarejestrowane w KDPW (dematerializacja) a następnie zostaną wprowadzone do ASO Catalyst.
„Propozycja Nabycia”	Propozycja nabycia obligacji na okaziciela serii B Emitenta; dokument, nie będący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom składana jest propozycja nabycia Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji. Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania do Dnia Emisji, w porozumieniu z Noble Securities, zmiany Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji na drodze ogłoszenia na stronie internetowej Oferującego
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.)
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 211, poz. 1384 z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 433 z późn. zm.)
„Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”	ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 46, poz. 276 z późn. zm.)
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach
„Zarząd”	Zarząd Emitenta