

Nota Informacyjna

dla Obligacji Serii C o łącznej wartości 15 000 000 PLN

Emitent:

Victoria Dom Spółka Akcyjna
z siedzibą: ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa



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.

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).

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. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Oferujący:

NWAI DOM MAKLEPSKI SPÓŁKA AKCYJNA
z siedzibą: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa



Data sporządzenia: 6 sierpnia 2015 r.

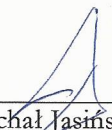
Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

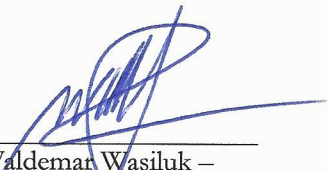
1. Osoby odpowiedzialne:

Za informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Michał Jasiński – Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu
Anna Mamcarz – Członek Zarządu

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w dokumencie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Michał Jasiński –
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk –
Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz –
Członek Zarządu

Strona 2

Victoria Dom Spółka Akcyjna jest wyłączona z obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą na podstawie §18 ust. 18 pkt. 3 Regulaminu ASO. Łączna wartość nominalna Obligacji serii C objętych wnioskiem oraz obligacji serii B Spółki, które są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst wynosi 23.050.000 zł.

2. Podstawowe dane o Emitencie

Nazwa (firma):	Victoria Dom S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Adres do korespondencji:	Ul. Kąty Grodziskie 105, 03-289 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 741 62 62
Adres e-mail:	sekretariat@victoriadom.pl
Adres WWW:	www.victoriadom.pl
REGON:	551186334
NIP:	759-15-54-483
Numer KRS:	0000305793

Spis treści

- I. Czynniki ryzyka związane z emitentem i wprowadzanymi dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej..... 6

1.	Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim	6
2.	Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami	6
3.	Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych	6
4.	Ryzyko utraty kadry zarządzającej	7
5.	Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe	7
6.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska	8
7.	Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami gwarancjami powykonalnymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości	8
8.	Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury	8
9.	Ryzyko utraty płynności finansowej	9
10.	Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych	9
11.	Ryzyko związane z postępowaniem podwykonawców i wypadkami przy pracy	10
12.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie	10
13.	Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów	11
14.	Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami	11
15.	Ryzyko spadku cen mieszkań	11
16.	Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych	12
17.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	12
18.	Ryzyko konkurencji	12
19.	Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	13
20.	Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych	14
21.	Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego	14
22.	Ryzyko kredytowe	15
23.	Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego Obligacji	15
24.	Ryzyko wstrzymania wprowadzenia obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz zawieszenia notowań obligacji Emitenta w Alternatywnym Systemie Obrotu	15
25.	Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu obligacji Emitenta	15
26.	Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na Catalyst	17
27.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez Komisję Nadzoru Finansowego na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa	18
28.	Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami	18
29.	Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji	18
II.	Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych	18
III.	Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	18
IV.	Wielkość emisji	19
V.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	19
VI.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży Obligacji	19
VII.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	19

VIII. Wysokość i forma zabezpieczenia.....	23
X. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	24
XI. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne.....	25
XII. Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki przez biegłego.....	25
XIII. Informacje dotyczące obligacji zamiennych na akcje	25
XIV. Informacje dotyczące obligacji z prawem pierwszeństwa	25
XV. ZAŁĄCZNIKI	26
1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.	26
2. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych.....	34
uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd.....	34
3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych notą informacyjną.....	41
4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych.....	43
5. Definicje i objaśnienia skrótów.	53

I. Czynniki ryzyka związane z emitentem i wprowadzanymi dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową emitenta i jego grupy kapitałowej

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem

1. Ryzyko związane z koncentracją działalności Emitenta na rynku warszawskim

Emitent koncentruje swoją działalność na rynku warszawskim i w najbliższej perspektywie większość przychodów i zysków realizowanych przez Emitenta będzie pochodziło z projektów realizowanych na terenie Warszawy. Ewentualne pogorszenie koniunktury na warszawskim rynku budownictwa mieszkaniowego może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

2. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Emitent współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Spółka współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności, jednak dynamiczny rozwój Spółki powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Emitent nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Emitenta z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta.

Ograniczeniem ryzyka negatywnego wpływu wykonawców robót budowlanych na wyniki finansowe Spółki jest dywersyfikacja wykonawców, obowiązujące w spółce procedury oraz zapisy umowne umożliwiające szybką ich wymianę.

3. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Emitenta składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Emitent w przypadku realizacji mniejszych projektów inwestycyjnych w zakresie realizacji osiedli domów jednorodzinnych, samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Emitent zawiera umowy, gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły

wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. W takim przypadku Emitent może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępności materiałów w planowanym terminie. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent wykorzystuje konkurencję panującą na rynku dostawców materiałów budowlanych, poszerza oraz dywersyfikuje krąg tych dostawców i w ten sposób dąży do zminimalizowania powyższego czynnika ryzyka.

4. Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Działalność oraz rozwój Emitenta są uzależnione od wiedzy i doświadczenia kadry zarządzającej oraz pracowników Emitenta. Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność i wyniki Emitenta jest utrzymanie oraz zwiększenie profesjonalnej kadry pracowniczej. Kadra zarządzająca oraz kluczowi pracownicy posiadają szeroką wiedzę i doświadczenie, w tym w zakresie wypracowanego przez Spółkę know-how oraz różnego rodzaju wzorców i standardów działania, przyczyniając się bezpośrednio do osiąganych wyników w zakresie pozyskiwania i realizacji zarówno bieżących, jak i nowych projektów deweloperskich.

W związku z intensywnym rozwojem Emitenta i specyfiką rynku istnieje ryzyko znacznego zwiększenia kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników, ryzyko niedoboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej na danym rynku, a także ryzyko odejścia kluczowych pracowników, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną i wyniki finansowe lub dalsze perspektywy rozwoju Spółki.

Zarząd Spółki wychodząc naprzeciw panującym tendencjom prowadzi nabór pracowników o wysokim stopniu przygotowania poprzez nowoczesne sposoby selekcji, organizuje szkolenia podnoszące kwalifikacje obecnie zatrudnionych oraz zwiększa atrakcyjność środowiska pracy minimalizując tym samym zagrożenie zwiększonej fluktuacji kadr.

5. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Bieżąca działalność oraz perspektywy rozwoju Spółki zależą w dużej mierze od jakości posiadanych obecnie i pozyskiwanych w przyszłości nieruchomości gruntowych, przeznaczonych na realizację projektów deweloperskich.

Mimo każdorazowego starannego, sformalizowanego badania przez Emitenta gruntów przed ich zakupem, nie można wykluczyć ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się dopiero w trakcie realizacji inwestycji. Dodatkowo istnieje ryzyko wywłaszczenia danej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, roszczenia reparyacyjne, wadliwa podstawa nabycia itp. mogą opóźnić lub uniemożliwić realizację opracowanego projektu deweloperskiego, co może w istotny sposób wpłynąć na perspektywy

rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta. W skrajnym przypadku czynniki powyższe mogą spowodować utratę nieruchomości.

Emitent w ramach przygotowania inwestycji szczególną uwagę przypisuje procesowi due diligence przy nabywaniu gruntów, aby minimalizować ryzyka prawne.

6. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Emitent posiada zapas nieruchomości gruntowych i systematycznie nabywa kolejne grunty w celu zabezpieczenia ciągłości działalności operacyjnej. Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości na jednej lub wielu nieruchomościach użytkowanych przez Emitenta wystąpią nieprzewidziane koszty naprawy szkód lub nałożone zostaną na Emitenta kary pieniężne w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

7. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami gwarancjami powykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent w ramach umów z wykonawcami zatrzymuje standardowe dla branży deweloperskiej gwarancje dobrego wykonania do czasu upływu gwarancyjnego i rękojmi aby minimalizować swoje zaangażowanie finansowe w procesy gwarancyjne z klientami.

8. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

W trakcie realizacji każdej z inwestycji deweloperskich Spółka może napotykać na protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów (gestorzy) mogą próbować narzucić Spółce poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury

przewidzianej w projekcie deweloperskim Emitent może borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony gestorów mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowania administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent w ramach przygotowania inwestycji szczególną uwagę przypisuje procesowi due diligence przy nabywaniu gruntów, aby zminimalizować koszty podłączenia do infrastruktury i ustalać warunki przyłączenia przed nabyciem gruntu.

9. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta oraz zapewniając finansowanie bankowe na realizowane projekty.

10. Ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Emitent przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (często w ramach niektórych etapów prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów w rachunku wyników Emitenta (rozliczenie przychodów z

danego projektu deweloperskiego następuje w dacie przekazania mieszkań lub domów do użytkowania), co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent przy planowaniu terminów wydania nieruchomości nabywcom, uwzględnia możliwość wystąpienia przestojów spowodowanych warunkami atmosferycznymi aby uniknąć łamania zapisów umów co do terminu realizacji inwestycji i minimalizować ewentualne kary umowne z tytułu opóźnienia przekazania lokali mieszkalnych.

11. Ryzyko związane z postępowaniem podwykonawców i wypadkami przy pracy

Emitent przestrzega przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym nadzoruje zapewnienie właściwego przygotowania, oznakowania i utrzymania terenu, na którym prowadzone są przez jego podwykonawców prace budowlane. Emitent ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo zarówno własnych pracowników, jak też osób trzecich przebywających na terenie budowy, na zasadzie ryzyka (jest bowiem, w rozumieniu KC, zakładem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody). Dodatkowo Emitent dąży do ograniczania powyższego ryzyka poprzez zawieranie umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, z klauzulą rozszerzającą zakres ochrony także na ewentualne szkody wyrządzone przez podwykonawców.

Mimo dołożenia należytej staranności co do przygotowania i prowadzenia prac budowlanych nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wypadku, w którym zostanie uszkodzone lub zniszczone mienie lub też wystąpi uszczerbek na zdrowiu pracownika lub osoby trzeciej. Nie można wykluczyć ryzyka, iż taki wypadek pociągnie roszczenia o odszkodowanie, wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie, lub też, że spowoduje wzrost kosztów lub opóźnienie w prowadzeniu prac budowlanych. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Strona 10

12. Ryzyko związane z pozyskiwaniem gruntów pod projekty deweloperskie

Dalszy dynamiczny rozwój Spółki zależy w dużej mierze od możliwości odnawiania banku gruntów – regularnego pozyskiwania nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych z punktu widzenia klientów lokalizacjach, o parametrach umożliwiających odpowiednio sprawną i zyskową realizację projektów deweloperskich. Emitent aktywnie penetruje rynek nieruchomości na rynku warszawskim i analizuje na bieżąco ofertę rynkową, co w znacznym stopniu zmniejsza ryzyko impasu w nabywaniu nowych gruntów. W przyszłości nie można wykluczyć ryzyka trudności w zaopatrzeniu Spółki w odpowiednią ilość gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania konkretnego zakupu. Nabywane przez Spółkę grunty (pomimo starannej analizy przed zakupem) mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę.

Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć przyszły rozwój Emitenta, co może w sposób negatywny wpłynąć na skalę działalności, wyniki i sytuację finansową Spółki.

13. Ryzyko związane z umowami przedwstępnymi i warunkowymi umowami zakupu gruntów

Emitent realizuje inwestycje deweloperskie na nabywanych przez siebie nieruchomościach. Planowanie przyszłych inwestycji wiąże się z zawieraniem szeregu przedwstępnych umów sprzedaży lub warunkowych umów zobowiązujących do sprzedaży, na mocy których Emitent ma nabyć nieruchomość w przyszłości. Częstym warunkiem zawieszającym, zamieszczanym przez Emitenta w umowach, jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub niewykonanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych lub inne podmioty prawa pierwokupu w ustawowym terminie, ewentualnie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku nieziszczenia się ww. lub innego warunku zawieszającego może nie dochodzić do finalizacji transakcji, tzn. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej lub umowy przenoszącej własność nieruchomości na Emitenta w wykonaniu wcześniejszej warunkowej umowy sprzedaży.

Brak możliwości skutecznego nabycia wybranego wcześniej gruntu uniemożliwi lub znacznie odroczy w czasie proces inwestycyjny (i planowane przychody ze sprzedaży), gdyż Emitent musi poszukiwać innej nieruchomości o korzystnej lokalizacji i od początku przeprowadzić proces oceny, zakupu, projektowania oraz uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych. Również w przypadku ziszczenia się warunków zawieszających, bądź nawet w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej bezwarunkowej, Emitent nie ma pewności, czy nabędzie własność nieruchomości. Sprzedający mogą bowiem, z przyczyn od Emitenta niezależnych, odmówić zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność, a w takim przypadku Emitent będzie zmuszony dochodzić zawarcia stosownej umowy na drodze sądowej, co może znacząco opóźnić rozpoczęcie procesu budowlanego na danej nieruchomości.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent w celu zminimalizowania ryzyka bada sytuację prawną każdej z nieruchomości, której zakupem jest zainteresowany we współpracy z renomowanymi pośrednikami, a do obsługi transakcji kupna korzysta z usług renomowanych kancelarii notarialnych.

14. Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami

Emitent, realizując swoje projekty deweloperskie, pozostaje w stałych relacjach z mediami, z którymi współpracuje w zakresie organizowania kampanii reklamowych, promocji artykułów sponsorowanych i odpowiedzi na interwencje klientów. Nie można wykluczyć dokonania przez media pomyłki w prezentacji materiałów przekazywanych przez Emitenta. Media mogą przeinaczyć lub w sposób nieobiektywny przedstawić stanowisko Emitenta np. w sprawach sporów z klientami, o których zostały poinformowane. Taka sytuacja może wpłynąć na wizerunek Emitenta, co może mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

15. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Emitenta będą uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen rynkowych Emitent może nie być w stanie sprzedać oferowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

16. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Spółkę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

Spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki.

Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek wzrostu kursów walutowych w przypadku kredytów denominowanych w walutach obcych lub zmian w polityce regulacyjnej zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek zmian w zakresie minimalnego wkładu własnego określanego przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie rekomendacji dla banków kredytujących. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

17. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Strona 12

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności Polski, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

18. Ryzyko konkurencji

Sytuacja na rynku finansowym na przestrzeni ostatnich miesięcy charakteryzowała się zmiennością skłonności instytucji finansowych do udzielania zarówno kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak i kredytów dla deweloperów. Zmienność popytu na nieruchomości będące skutkiem sytuacji na rynku finansowym oraz trudności deweloperów w pozyskaniu finansowania mogą doprowadzić do wzrostu konkurencji na rynku deweloperów mieszkaniowych. Może to skutkować spadkiem cen mieszkań, co przełożyłoby się na spadek

marż deweloperskich. Utrzymywanie się niskiej skłonności banków do finansowania zakupu nieruchomości może doprowadzić do dalszego wzrostu konkurencyjności na rynku związanego z jednoczesną presją na obniżanie cen mieszkań, a w konsekwencji na ograniczanie marż deweloperów.

19. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29.04.2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa deweloperska musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki,
- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo wpłacane na rachunki powiernicze.

Strona 13

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępowaniem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania rachunków powierniczych dla deweloperów powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może negatywnie przełożyć się na jego wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych wpływa na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie ilości sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w Ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu co wydłuża okres obiegu gotówki i ma wpływ na bieżącą sytuację płynności Emitenta.

20. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia na Emitenta kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Emitenta za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na Emitenta, chociażby Emitent stosował taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Emitenta za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez Emitenta to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet jeśli w ocenie Emitenta postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałożyć na Emitenta karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent konsultuje zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

Strona 14

21. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Emitenta w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Emitent musi uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów takich jak uzgodnienia, opinie, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości.

Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego w niektórych przypadkach koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Emitenta terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwolenie na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę podpisywania aktów

notarialnych z nabywcami, która stanowi równocześnie datę księgowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali. Może to mieć negatywny wpływ na rozwój Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

22. Ryzyko kredytowe

Spółka korzysta z finansowania zewnętrznego, w związku z czym jest narażona na ryzyko stóp procentowych, wzrostu kosztów pozyskania kredytów bankowych lub wzrostu marż bankowych, które mogą negatywnie wpłynąć na realizowane przez firmę wyniki finansowe. Spółka stara się niwelować powyższe ryzyko poprzez stały monitoring dostępnych możliwości finansowania spółki, hedging w oparciu o instrumenty pochodne oraz dywersyfikowanie źródeł pochodzenia kapitałów obcych.

Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami

23. Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego Obligacji

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż po wprowadzeniu instrumentów dłużnych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, kurs Obligacji kształtuje się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne czynniki nie zawsze związane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją finansową oraz niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach, czy sytuacja makroekonomiczna Polski oraz regionu. Obligatariusze powinni mieć świadomość, iż notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahania kursów, mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku. Ponadto, należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej inwestora cenie.

Strona 15

24. Ryzyko wstrzymania wprowadzenia obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz zawieszenia notowań obligacji Emitenta 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, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym Alternatywnym Systemie Obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponad powyższe, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót określonymi instrumentami finansowymi na okres do 3 miesięcy:

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

Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w obrocie Obligacjami.

25. Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu obligacji Emitenta

Zgodnie z § 11 ust 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 2 Regulaminu ASO:

- na wniosek Emitenta,

- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

Ponadto, stosownie do § 11 ust 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO stanowi, że przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Termin zawieszenia może w takim przypadku przekroczyć trzy miesiące.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, jeżeli nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależy wykonywać obowiązków spółki notowanej w Alternatywnym Systemie Obrotu. Zgodnie z regulacjami ASO, zawartymi w Rozdziale V Regulaminu alternatywnego systemu obrotu, do obowiązków Emitenta należy w szczególności:

- Zgodnie z § 14 przestrzeganie zasad i przepisów obowiązujących w tym systemie,
- Zgodnie z § 15 informować niezwłocznie Organizatora Alternatywnego Systemu o planach związanych z emitowaniem instrumentów finansowych,
- Zgodnie z § 15a, w celu umożliwienia sprawowania nadzoru nad przestrzeganiem przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, w szczególności nad sposobem wykonywania przez emitentów obowiązków informacyjnych, na żądanie Organizatora Alternatywnego Systemu Emitent instrumentów finansowych wprowadzonych lub będących przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu zobowiązany jest do niezwłocznego sporządzenia i przekazania kopii dokumentów oraz do udzielenia pisemnych wyjaśnień w zakresie dotyczącym jego instrumentów finansowych, jak również dotyczącym działalności Emitenta, jego organów lub ich członków.
- Zgodnie z § 15b, w przypadku gdy w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzą uzasadnione wątpliwości, że zakres, sposób lub okoliczności prowadzenia przez Emitenta działalności mogą mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo obrotu jego instrumentami finansowymi w alternatywnym systemie lub na interes uczestników tego obrotu, organizator ASO może zobowiązać Emitenta do zlecenia analizy sytuacji finansowej i gospodarczej Emitenta oraz jej perspektyw na przyszłość, a także sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki dokonanej analizy oraz opinię co do możliwości podjęcia lub kontynuowania przez Emitenta działalności operacyjnej oraz perspektyw jej prowadzenia w przyszłości oraz do opublikowania takiego dokumentu.
- Zgodnie z § 17, Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji bieżących i okresowych w zakresie i na zasadach określonych odpowiednio w Załącznikach Nr 4 do Regulaminu ASO.
- Zgodnie z § 17a, Emitent zobowiązany jest do przekazania informacji poufnej, o której mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o obrocie, na zasadach określonych w art. 156 ust. 6 tej ustawy. Ponadto w przypadku stwierdzenia, że Emitent nie opublikował informacji wymaganej zgodnie z przepisami niniejszego rozdziału Organizator Alternatywnego Systemu może zobowiązać Emitenta do niezwłocznego opublikowania danej informacji wraz z podaniem przyczyn braku wcześniejszego jej opublikowania.
- Zgodnie z § 17b, Organizator ASO może zobowiązać Emitenta do dalszego współdziałania w zakresie wykonywania obowiązków informacyjnych z Autoryzowanym Doradcą.

W przypadku naruszenia zasad obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu, Organizator ASO może:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalyst.

- Organizator ASO na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego jest obowiązana zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc, 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 tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie).

26. Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na Catalyst

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu 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 albo 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.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 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.

§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO stanowi, że przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Termin zawieszenia może w takim przypadku przekroczyć trzy miesiące.

Według § 17c ust. 3 Regulaminu ASO, w przypadku gdy 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 niniejszym rozdziale, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- nałożyć na emitent a karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50.000 PLN,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy obrót instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów, wówczas na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe. Komisja podaje niezwłocznie do publicznej wiadomości informację o wystąpieniu z takim żądaniem.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalist.

27. Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez Komisję Nadzoru Finansowego na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Wspomniane sankcje wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169 – 174 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Maksymalna wysokość kary pieniężnej, jaka zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi mogłaby zostać nałożona na Emitenta, wynosi 1.000.000 PLN.

Zarząd Emitenta oświadcza, że nieznane są mu fakty, zdarzenia oraz okoliczności, które mogłyby skutkować nałożeniem na Emitenta sankcji administracyjnych, o których mowa powyżej.

28. Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w obligacje kapitału.

Strona 18

29. Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji

Zgodnie z przyjętymi warunkami emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu. Każda Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii o zmiennym oprocentowaniu, nieposiadającym formy dokumentu. Obligacje w Dniu Wykupu podlegają wykupowi poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji i liczby Obligacji. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości. Nie można jednak wykluczyć ryzyka niewywiązania się przez Emitenta ze swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy.

II. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych

Cel emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został ustalony.

III. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie, którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza.

Obligacje są wyemitowane na podstawie:

- (a) Art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach
- (b) Uchwały Zarządu Emitenta nr 2/6/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii C

IV. Wielkość emisji

Wartość nominalna wszystkich Obligacji wynosi 15.000.000 PLN (piętnaście milionów złotych). Łączna liczba Obligacji: 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy).

W dniu 26 czerwca 2015 r. Zarząd Emitenta dokonał przydziału 15.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.

V. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna i cena emisji jednej Obligacji są sobie równe i wynoszą 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

VI. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży Obligacji:

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: 25-26 czerwca 2015 roku

Data przydziału instrumentów finansowych: 26 czerwca 2015 roku

Liczba obligacji objętych subskrypcją: 15.000 sztuk Obligacji, bez podziału na transze

Stopa redukcji obligacji: redukcja nie była przeprowadzona

Liczba obligacji przydzielona w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 15.000

Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 zł

Liczba osób/podmiotów, które złożyły zapisy na obligacje: 1

Liczba osób/podmiotów, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 1

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję: nie zawierano umów o subemisję

Łączne koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale na koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: 390.264,01 PLN
- b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: nie dotyczy
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: nie dotyczy
- d) promocji oferty: nie dotyczy

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta jako koszty finansowe, rozliczane proporcjonalnie przez okres trwania obligacji, za pośrednictwem rozliczeń międzyokresowych. Łączne koszty emisji w danym okresie będą podawane w następnych raportach za kolejne okresy sprawozdawcze.

VII. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

1. Warunki wykupu Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, tj. 25 czerwca 2018 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

2. Warunki wypłaty Oprocentowania Obligacji

2.1 Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co sześć miesięcy kupon w zmiennej wysokości, stały w Okresie Odsetkowym. Stawką Referencyjną kuponu jest 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 6M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. Do Stawki Referencyjnej doliczana będzie Marża w wysokości 5,6% (słownie: pięć i sześć dziesiątych procenta). Wysokość kuponu będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Odsetki będą naliczane począwszy od ostatniego dnia Terminu Składania Ofert Nabycia (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) i będą wypłacane co trzy miesiące. W przypadku, gdy dzień płatności przypada w dniu wolnym od pracy płatność następuje w pierwszym dniu roboczym następującym po tym dniu.

Strona 20

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem wskazanego w Tabeli 1. dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek.

Wysokość kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = (\text{WIBOR 6M} + 5,6\%) \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1\,000 \text{ zł}$$

Informacje dotyczące kolejnych płatności kuponowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Prawa Do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego i wypłata kuponu
1	2015-06-17	2015-06-26	2015-12-17	2015-12-25
2	2015-12-16	2015-12-25	2016-06-16	2016-06-24
3	2016-06-15	2016-06-24	2016-12-15	2016-12-23
4	2016-12-14	2016-12-23	2017-06-15	2017-06-23
5	2017-06-08	2017-06-23	2017-12-14	2017-12-22
6	2017-12-13	2017-12-22	2018-06-15	2018-06-25

W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie będzie mogła być ustalona w Dacie Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej wskazanej w Tabeli 1. powyżej, zostanie ona ustalona w oparciu

o Stawkę Referencyjną ustaloną w najbliższym dniu roboczym bezpośrednio poprzedzającym tę Datę Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej.

W przypadku, gdy dana Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej będzie przypadła na mniej niż 6 dni roboczych przed najbliższym Ostatnim Dniem danego Okresu Odsetkowego wskazanego w Tabeli 1 powyżej, prawa do odsetek zostaną ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

3. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

3.1 W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 3.3 w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Obligatariusza pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt. 3.5, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie w kwocie określonej zgodnie z pkt. 3.2 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty określonej zgodnie z pkt. 3.2 w terminie określonym na podstawie pkt. 3.6.

3.2 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 PLN) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Splaty, do tego Dnia Splaty (włącznie z tym dniem).

3.3 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b) naruszenia warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta z jakimikolwiek instytucjami finansowymi skutkujące wymagalnością pożyczki lub kredytu,
- c) Emitent nie zapłaci w terminie wymagalności kwoty przekraczającej 10% Kapitałów Własnych wynikającej z jego Zobowiązań Finansowych,
- d) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego lub kwartalnych Sprawozdań Finansowych w terminie 45 dni od końca danego kwartału roku obrotowego,
- e) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
- f) wszczęcie postępowania naprawczego albo ogłoszenie upadłości Emitenta,

- g) likwidacja lub wydanie przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcie przez odpowiedni organ uchwały o rozwiązaniu Emitenta albo wystąpienie jednej z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazanej w KSH,
- h) w okresie do Dnia Wykupu Obligacji zostanie dokonana jakakolwiek wypłata, w jakiegokolwiek formie i kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta, na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, lub wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy),
- i) osiągnięcie straty z działalności operacyjnej za okres objęty rocznym Sprawozdaniem Finansowym Emitenta zbadanym przez biegłego rewidenta,
- j) osiągnięcie wartości wyższej niż 4 przez wskaźnik Dług Netto/EBITDA obliczany na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta,
- k) istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej,
- l) zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 5.000.000 (słownie: pięć milionów) zł,
- m) udzielenie przez Emitenta pożyczki lub pożyczek, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jakiemukolwiek podmiotowi lub na rzecz jakiegokolwiek podmiotu, który nie jest spółką zależną od Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 100.000 (słownie: sto tysięcy) zł, z wyłączeniem podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- n) zakup gruntów przez Emitenta lub przez spółki zależne od Emitenta w danym roku, tj. w okresie od dnia 26 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 25 czerwca 2018 r. o łącznej cenie nabycia netto przekraczającej 50.000.000 zł,
- o) przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez Emitenta lub którykolwiek z podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta świadczeń, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie równowartość 10% Kapitałów Własnych,
- p) osiągnięcie wartości wyższej niż 1 przez wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny obliczany na podstawie kwartalnego lub półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

3.4 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 20 Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 3.

3.5 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu przekazania informacji wskazanych w pkt. 3.3. W przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt. 3.4. Obligatariusze mają prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu. Wraz z przesyłaniem Zawiadomienia o Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji.

3.6 W przypadku wypełnienia przez Emitenta obowiązku z pkt. 3.4 Dzień Splaty przypadnie nie później niż w 25 dniu roboczym od dnia przekazania informacji o okoliczności określonych

w pkt. 3.3. W przypadku niewypelnienia przez Emitenta obowiązku określonego w pkt. 3.4, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż 25 dniu od otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

3.7 Opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

3.8 Do dnia sporządzenia niniejszej Noty nie miały miejsca zdarzenia wymienione w pkt. 3.3 skutkujące możliwością wystąpienia z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy.

4. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

4.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta) w ostatnim dniu czwartego lub piątego Okresu Odsetkowego (Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta).

4.2 Informacja o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitenta wraz ze wskazaniem ilości i kwoty Obligacji objętych żądaniem przedterminowego wykupu, Dnia Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta oraz dnia ustalenia prawa do świadczenia z Obligacji, przekazana zostanie Obligatariuszom w formie przewidzianej w pkt 20 Warunków Emisji Obligacji w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta.

4.3 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie 100,50% wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.005,00 PLN (słownie: jeden tysiąc pięć złotych). Niezależnie od powyższego pozostają w mocy zapisy pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji.

4.4 Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu przedterminowego wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) dni roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta.

4.5 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

4.6 Realizacja Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta wymaga wcześniejszego zawieszenia obrotu Obligacjami na Catalyst.

VIII. Wysokość i forma zabezpieczenia

Obligacje objęte niniejszą Notą Informacyjną nie są zabezpieczone.

IX. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na dzień ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2015 r. wynosiła 66.590 tys. zł (słownie: sześćdziesiąt sześć milionów pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych). Główne pozycje zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 31.03.2015 r. przedstawia tabela poniżej:

<i>dane w tys. zł</i>	31.03.2015
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	66 590
1. Rezerwy na zobowiązania	1 997
2. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	21 411
z tytułu kredytów	0
z tytułu dłużnych papierów wartościowych	18 050
3. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 466
z tytułu dostaw i usług	4 565
z tytułu kredytów	0
4. Rozliczenia międzyokresowe*	34 716
Ujemna wartość firmy	0
Inne rozliczenia międzyokresowe	34 716
- długoterminowe	1 902
- krótkoterminowe	32 814

* Podstawową działalnością Victoria Dom S.A. jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań/domów, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek na rachunek powierniczy. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza okres 1 roku. Zaliczki wpłacane przez nabywców z tytułu podpisania umów, zwolnione z rachunku powierniczego ewidencjonowane są na rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do momentu wydania nieruchomości kupującemu, na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru zgodnie z umową przedwstępną/deweloperską, następuje wydanie kluczy do budynku, bądź lokalu.

Kwota rozliczeń międzyokresowych w wysokości 34,7 mln zł ujęta w bilansie Spółki na dzień 31.03.2015 r. dotyczy w całości powyżej opisanych wpłat klientów na poczet umów deweloperskich.

Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji zakładają utrzymanie zobowiązań na poziomie dostosowanym do skali działalności operacyjnej. Jednocześnie zgodnie z zapisami punktu 15 Warunków Emisji Obligacji, w szczególności 15.3 j) i p), Obligatariusze mają prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku przekroczenia wartości 4 przez Wskaźnik Dług Netto/EBITDA lub osiągnięcia wartości wyższej niż 1 przez Wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny.

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

Nie dotyczy. Obligacje nie mają charakteru obligacji przychodowych w rozumieniu art. 23a Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach.

XI. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

XII. Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki przez biegłego

Nie dotyczy.

XIII. Informacje dotyczące obligacji zamiennych na akcje

Nie dotyczy.

XIV. Informacje dotyczące obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy.

XV. ZAŁĄCZNIKI

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.

Identyfikator wydruku: RP/305793/15/20150716125409

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 16.07.2015 godz. 12:54:09

Numer KRS: 0000305793

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa 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	14.05.2008		
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/31870/15/163	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Strona 26

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 551186334, NIP: 7591554483
3.Firma, pod którą spółka działa	VICTORIA DOM 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. KĄTY GRODZISKIE, nr 105, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-289, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 24.04.2008R. PRZED NOTARIUSZEM ALDONĄ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ - REPERTORIUM A NR 745/2008.
	2	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 2 CZERWCA 2008R., ZA NUMEREM REPERTORIUM A NR 4328/2008, PRZED NOTARIUSZEM DOROTĄ GRABOWSKĄ W OSTROWI MAZOWIECKIEJ ZMIENIONO: PAR.1 STATUTU; PAR.2 STATUTU; PAR.13 STATUTU;
	3	04 PAŹDZIERNIKA 2012 R., REP. A NR 6442/2012, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ ZMIENIONO: § 34 PKT E
	4	12.12.2013, REP. A NR 8288/2013, NOTARIUSZ DOROTA GRABOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ, PLAC KSIĘŻNEJ ANNY MAZOWIECKIEJ NUMER 4. ZMIANA § 9, § 29
	5	14.03.2014 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. ŚW. WINCENTEGO 95 LOK. 1, REP. A NR 1590/2014, ZMIANA § 7 STATUTU SPÓŁKI.
	6	22.01.2015 R., NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 669/2015, ZMIANA § 4 STATUTU SPÓŁKI.
	7	26.03.2015 R., REP. A NR 2969/2015, NOTARIUSZ TOMASZ KOTUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA STATUTU: - PO § 16 DODANY ZOSTAŁ § 16A - W § 37 DODANY ZOSTAŁ UST. 3.

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	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA W DRODZE UCHWAŁY WSPÓLNİKÓW O PRZEKSZTAŁCENIU JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SP.J. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ PODJĘTEJ W DNIU 24.04.2008R. ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZED NOTARIUSZEM ALDONĄ RZODKIEWICZ-KSIĄŻEK W OSTROWI MAZOWIECKIEJ (REPERTORIUM A NR 745/2008) I OŚWIADCZEŃ WSZYSTKICH WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI JAWNEJ Z DNIA 24.04.2008R. O UCZESTNICTWIE W SPÓŁCE PRZEKSZTAŁCONEJ.
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	
1	1. Nazwa lub firma JKJ DEVELOPMENT JASIŃSKI SPÓŁKA JAWNA

Identyfikator wydruku: RP/305793/15/20150716125409

Strona 3 z 8

2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze	0000188896
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	551186334
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	2 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	20000000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Strona 28

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	19000000
	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	1000000
	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

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		PRAWO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI PRZYSŁUGUJE: PREZESOWI ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO, WICEPREZESOWI ZARZĄDU DZIAŁAJĄCEMU ŁĄCZNIE Z DRUGIM CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JASIŃSKI
	2.Imiona	MICHAŁ SEBASTIAN
	3.Numer PESEL/REGON	80012004890
	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	WASILUK
	2.Imiona	WALDEMAR CEZARY
	3.Numer PESEL/REGON	68042800411
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	MAMCARZ
	2.Imiona	ANNA DANUTA
	3.Numer PESEL/REGON	79101600505
	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	-----

Strona 29

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA

Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	JASIŃSKI
	2.Imiona	JÓZEF
	3.Numer PESEL	50100204877
2	1.Nazwisko	JASIŃSKA
	2.Imiona	KRYSTYNA
	3.Numer PESEL	50111004361
3	1.Nazwisko	KRÓL
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL	50062405231

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA (Z WYŁĄCZENIEM DORADZTWA PODATKOWEGO I DZIAŁALNOŚCI BIEGŁYCH REWIDENTÓW)
	7	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

Strona 30

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	21.07.2009	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	31.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	08.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	22.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	01.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	17.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	24.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	*****	01.01.2009 - 31.12.2009

3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	3	****	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	****	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	****	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	1	****	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	****	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	****	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	****	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	****	14.05.2008 - 31.12.2008
	2	****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	****	01.01.2010 - 31.12.2010
	4	****	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	****	01.01.2012 - 31.12.2012
	6	****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2008

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
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Strona 32

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

Identyfikator wydruku: RP/305793/15/20150716125409

Strona 8 z 8

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 16.07.2015

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

2. 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 SPÓŁKI

POD FIRMĄ: VICTORIA DOM SPÓŁKA AKCYJNA

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółka działa pod firmą: Victoria Dom Spółka Akcyjna, zwana dalej „Spółką”. -----

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----

§ 3.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000188896. -----

W dniu przekształcenia wspólnikami „JKJ DEVELOPMENT Jasiński spółka jawna” byli: Józef Jasiński, Krystyna Jasińska, Michał Sebastian Jasiński i Andrzej Leon Korzeb. -----

Strona 34

II. Działalność

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest: -----

- 1) produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych – PKD 22.23.Z, -----
- 2) produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny – PKD 23.32.Z, -----
- 3) produkcja wyrobów budowlanych z betonu – PKD 23.61.Z, -----
- 4) produkcja wyrobów budowlanych z gipsu – PKD 23.62.Z, -----
- 5) produkcja masy betonowej prebarykowanej – PKD 23.63. Z, -----
- 6) produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu – PKD 23.69.Z, -----
- 7) produkcja konstrukcji metalowych i ich części – PKD 25.11.Z, -----
- 8) produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej- PKD 25.12.Z, -----
- 9) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z, -----
- 10) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z, -----
- 11) roboty związane z budową dróg i autostrad – PKD 42.11.Z, -----
- 12) roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych – PKD 42.21.Z, -----
- 13) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z, -----
- 14) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z, -----
- 15) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – PKD 43.13.Z, -----
- 16) wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21.Z, -----
- 17) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z, -----
- 18) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29.Z, -----
- 19) tynkowanie – PKD 43.31.Z, -----

- 20) zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z, -----
- 21) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z, -----
- 22) malowanie, szklenie – PKD 43.34.Z, -----
- 23) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z, -----
- 24) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – PKD 43.91.Z, -----
- 25) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieskasyfikowane – PKD 43.99.Z, --
- 26) sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego – PKD 46.73.Z, -----
- 27) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z, -----
- 28) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z, -----
- 29) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z, -----
- 30) wynajem i zarządzanie nieruchomościami – PKD 68.20.Z, -----
- 31) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z, -----
- 32) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z, -----
- 33) działalność w zakresie architektury – PKD 71.11.Z, -----
- 34) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne – PKD 71.12.Z, -----
- 35) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych – PKD 77.32.Z, -----
- 36) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z, -----
- 37) sprzątanie obiektów – PKD 81.2, -----
- 38) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – PKD 81.21.Z, -----
- 39) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – PKD 81.30.Z, -----
- 40) działalność rachunkowo – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) – PKD 69.20.Z, -----
- 41) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – PKD 82.11.Z.-----

§ 5.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupienia akcji od akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----

§ 6.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.-----

III. Kapitały i akcje

§7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.000.000,- (dwa miliony) złotych i dzieli się na:-----
 - 19.000.000 (dziewiętnaście milionów) imiennych akcji zwykłych serii A o numerach od 000.000.001 do 019.000.000, -----
 - 1.000.000 (jeden milion) imiennych akcji zwykłych serii B o numerach od 000.000.001 do 001.000.000..-----
2. Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy). -----

§ 8.

W Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe. Utworzenie i przeznaczenie kapitału rezerwowego uchwała Walne Zgromadzenie.-----

§ 9.

1. Akcje Spółki na okaziciela mogą być zamieniane na akcje imienne. -----
2. Akcje Spółki imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela. -----

§ 10.

Akcje Spółki mogą być umarzane. -----

§ 11.

Spółka może emitować obligacje uprawniające do objęcia akcji Spółki w zamian za te obligacje. -----

IV. Organy Spółki

§ 12.

Organami Spółki są: -----

- WALNE ZGROMADZENIE, -----

- RADA NADZORCZA, -----

- ZARZĄD. -----

IV. A Walne Zgromadzenie

§ 13.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki. -----

§ 14.

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnioski do porządku obrad walnego Zgromadzenia powinny być uzasadnione w sposób umożliwiający podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem, z wyjątkiem uchwał w sprawach porządkowych i formalnych oraz uchwał, które są typowymi uchwałami podejmowanymi w toku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

Strona 36

§ 15.

Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin Walnych Zgromadzeń, określający zasady ich przygotowania i przebiegu. -----

§ 16.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 16a.

Walne Zgromadzenie może określić dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dzień Dywidendy nie może zostać wyznaczony później, niż w terminie dwóch miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom. -----

IV. B Rada Nadzorcza

§ 17.

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z pięciu członków. -----

2. Walne Zgromadzenie dokonuje ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych jej członków. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. -----

3. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję. -----

§ 18.

1. Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać warunki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką, określone w Regulaminie Rady Nadzorczej („Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej”). -----

2. Kandydat na członka rady Nadzorczej jest zobowiązany złożyć Walnemu Zgromadzeniu pisemne oświadczenie stwierdzające, czy spełnia warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej. -----
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, albo osoba ogłaszająca wyniki wyborów do Rady Nadzorczej, stwierdza do protokołu, które osoby spośród wybranych w skład Rady Nadzorczej są Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej. -----
4. Członek Rady Nadzorczej, który przestał spełniać warunki Niezależnego Członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Radę Nadzorczą i Zarząd. W przypadku gdy wymóg członkostwa w Radzie Nadzorczej dwóch Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie jest zachowany, Rada Nadzorcza zobowiązana jest spowodować niezwłoczne zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu dokonania zmian w jej składzie. -----
5. Brak w składzie Rady Nadzorczej wymaganej liczby Niezależnych Członków Rady Nadzorczej nie powoduje niezdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. -----

§ 19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym.-----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, albo na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności Przewodniczącego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu lub pocztowy elektronicznej z potwierdzeniem nadania lub za pomocą listów poleconych albo przekazywanych poprzez kuriera. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej należy skierować na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W zaproszeniu należy oznaczyć miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie powinno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia. -----

Strona 37

§ 20.

Z zastrzeżeniem wymogów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jak również członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.-----

§ 21.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Rady Nadzorczej rozstrzyga głos Przewodniczącego. -----

§ 22.

1. Jeżeli wskutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie liczby określonej przez Walne Zgromadzenie, ale jest zgodna z minimum określonym przez Statut, rada Nadzorcza jest uprawniona do działania i zobowiązana do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu albo zmiany liczby członków Rady Nadzorczej. -----
2. Jeżeli wskutek rezygnacji bądź śmierci członka Rady Nadzorczej, liczba jej członków nie osiągnie minimum określonego przez Statut, każdy z członków Rady Nadzorczej jest zobowiązany do zgłoszenia Zarządowi wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej oraz uprawniony do jego zwołania, jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia takiego wniosku. Ponadto, w takim przypadku pozostali członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do

uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do minimalnej liczby jej członków określonej przez Statut, w drodze wyborów przeprowadzonych w głosowaniu tajnym i na zasadach obowiązujących przy podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w ten sposób wygasa z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które dokona uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. -----

3. W przypadku odwołania bądź śmierci Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a także jego rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej bądź z funkcji, rada nadzorcza jest zobowiązana do spowodowania niezwłocznego zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na czas wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego obowiązki i uprawnienia przysługują zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----

§ 23.

Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Radę Nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt. -----

§ 24.

W umowach z członkami Zarządu Rada Nadzorcza jest reprezentowana przez Przewodniczącego lub innego członka Rady Nadzorczej, działających na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, zawierającej zgodę na zawarcie określonej umowy. -----

§ 25.

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie. -----

§ 26.

Członkom Rady Nadzorczej należy się wynagrodzenie, którego wysokość bądź zasady obliczenia oraz terminy wypłaty określa Walne Zgromadzenie. -----

§ 27.

Do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności: -----

- a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki z zastrzeżeniem że podmiot ten powinien być zmieniany przynajmniej raz na siedem lat obrotowych, -----
- b) udzielenie zgody albo odmowa jej udzielenia na dokonanie przez Zarząd czynności, dla których taka zgoda jest wymagana, -----
- c) rozpatrywanie i opiniowanie wszystkich spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia, -----
- d) sporządzenie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, -----
- e) dokonanie i przedstawienie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy. -----

IV. C Zarząd

§ 28.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków, w tym Prezesa Zarządu. -----
2. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu i wybiera Prezesa Zarządu, a w wypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, wybiera również jednego albo większą liczbę Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu wybierani są na wspólną, trzyletnią kadencję. -----

§ 29.

Prawo reprezentowania Spółki przysługuje: Prezesowi Zarządu jednoosobowo, Wiceprezesowi Zarządu działającemu łącznie z drugim członkiem Zarządu lub z prokurentem. -----

§ 30.

Uchwały Zarządu wymaga w szczególności: -----

- a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5 (pięć) procent kapitałów własnych Spółki za poprzedni rok obrotowy, -----
- b) zwołanie Walnego Zgromadzenia, -----
- c) podjęcie czynności, w której członek Zarządu zgłosił zaistnienie albo możliwość powstania konfliktu interesów. -----

§ 31.

W przypadku równej liczby głosów w głosowaniu nad uchwałą Zarządu rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. -----

§ 32.

Członek Zarządu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od reprezentowania Spółki, zabierania głosu w dyskusji i od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

§ 33.

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

§ 34.

Zarząd jest zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej przed dokonaniem następujących czynności:

- a) zawarciem przez Spółkę znaczącej umowy z podmiotem powiązanym, za wyjątkiem umów typowych zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy; umowa znacząca i podmiot powiązany mają znaczenie określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U.Nr 209, poz.1744), -----
- b) zaciągnięciem kredytów wykraczających poza plan finansowy Spółki, -----
- c) udzielaniem poręczeń na kwotę przekraczającą łącznie równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro, -----
- d) przejęciem zobowiązań osób trzecich, -----
- e) ustanowieniem zastawu i innych zabezpieczeń niezwiązanych z działalnością gospodarczą, w wysokości przekraczającej łącznie równowartość kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro.
- f) zawarciem, rozwiązaniem albo zmianą umów dzierżawy i innych umów tego rodzaju, jeżeli zawierane są na okres dłuższy niż 3 lata lub gdy roczny czynsz dzierżawny płacony przez Spółkę jest wyższy od równowartości 60.000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) euro, -----
- g) przyjęciem planu rocznego dla Spółki, w szczególności planów inwestycyjnych i finansowych, jak również planów strategicznych, -----
- h) udzieleniem pożyczek poza zwykłym obrotem towarowym na łączną kwotę przekraczającą równowartość 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) euro. -----

§ 35.

Zarząd Spółki za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.

V. Postanowienia końcowe

§ 36.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych.

§ 37.

1. Postanowienia: § 14, § 17 pkt 1, § 18, § 23, § 27 lit. c, d i e, § 30 lit. c, § 32 i § 34 lit. a wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej.-----
2. Do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się co najmniej z trzech członków. -----
3. Postanowienia § 16a stosuje się do dnia uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej. ----

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych notą informacyjną.

UCHWAŁA NR 2//6//2015
ZARZĄDU
VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 24 CZERWCA 2015 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII C

§ 1

1. Zarząd spółki Victoria Dom S.A. (dalej „Spółka” lub „Emitent”) działając na podstawie zgody udzielonej przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 11//2015 z dnia 13 maja 2015 roku oraz w związku z przepisem art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.; dalej „Ustawa o Obligacjach”) niniejszym postanawia o emisji do 15.000 (słownie: piętnastu tysięcy) Obligacji Serii C na okaziciela o numerach od 00001 do numeru nie wyższego niż 15.000, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) złotych (dalej „Obligacje”).
2. Cel Emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony.

§ 2.

1. Obligacje będą obligacjami trzyletnimi.
2. Obligacje będą obligacjami odsetkowymi.

§ 3.

1. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. lub Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
2. Obligacje mogą być wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 4.

Oferta obligacji będzie prowadzona w formie oferty niepublicznej w rozumieniu art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) w sposób, który nie stanowi publicznej oferty Obligacji w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. 2009 nr 185 poz. 1439 ze zm.).

§ 5.

Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli objętych zostanie co najmniej 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji (próg emisji).

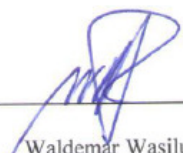
§ 6.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji serii C określone zostały w dokumencie *Warunki emisji trzyletnich odsetkowych obligacji na okaziciela serii C* (Warunki Emisji Obligacji), stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Michał Jasiński
Prezes Zarządu


Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu


Anna Mamcarz
Członek Zarządu

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105
NIP 759-15-54-483, REGON 551186334
tel. (022) 747 00 55, (022) 747 00 58
XIII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego w Warszawie
KRS 0000305793



UCHWAŁA NR 11//2015
Rady Nadzorczej VICTORIA DOM S.A. z dnia 13 maja 2015 r.
w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji

Rada Nadzorcza Victoria Dom S.A. działając na podstawie §34 pkt b) Statutu Spółki podjęła uchwałę następującej treści:

§ 1.

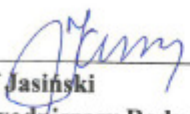
Rada Nadzorcza wyraża zgodę na emisję niezabezpieczonych obligacji serii C w wysokości do 25.000.000,- zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów) złotych.

§ 2.

Rada Nadzorcza postanawia upoważnić Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację emisji obligacji serii C, w tym ustalenia, w formie uchwały, warunków emisji obligacji serii C.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Józef Jasieński
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Strona 42

VICTORIA DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
ul. Kały Grodzkie 105, 03-289 Warszawa www.victoriadom.pl
wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000305793 kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł (pokryty w całości)
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych.

WARUNKI EMISJI TRZYLETNICH NIEZABEZPIECZONYCH ODSETKOWYCH OBLIGACJI NA OKAZICIELA

Spółki Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000305793, REGON: 551186334, NIP: 759-15-54-483, kapitał zakładowy 2.000.000,00 zł,

Serii C,
na łączną kwotę nie większą niż 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych),
od numeru 0001 do numeru nie większego niż 15.000

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I OBLIGATARIUSZY ORAZ STANOWIĄ JEDYNY PRAWNIE WIĄŻĄCY DOKUMENT ZAWIERAJĄCY INFORMACJE O EMITOWANYCH OBLIGACJACH.

1. Definicje:

- 1) **Agent Emisji** – oznacza Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie,
- 2) **Dzień Emisji** – oznacza dzień zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, tj. dzień roboczy następujący po Dniu Przydziału Obligacji,
- 3) **Dzień Spłaty** – dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 4) **Dzień Wykupu** – oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 25 czerwca 2018 roku,
- 5) **Dzień Przydziału** – dzień podjęcia uchwały o przydziale Obligacji zgodnie z pkt. 11,
- 6) **Emitent** – oznacza spółkę Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Kały Grodzkie 105, 03-289 Warszawa,
- 7) **Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW lub Agenta Emisji zgodnie z art. 5a ust. 3 Ustawy o Obligacjach,
- 8) **Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji** – oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji,
- 9) **Grupa Kapitałowa Emitenta** – oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Victoria Dom S.A., tj. spółkę Victoria Dom S.A. wraz z jej jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 330),
- 10) **Inwestor** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji,
- 11) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,
- 12) **Oprocentowanie** – wynagrodzenie Obligatariuszy z tytułu posiadania Obligacji składające się ze Stawki Referencyjnej oraz Marży,
- 13) **Marża** – marża dla Obligatariuszy doliczona do Stawki Referencyjnej, zgodnie z pkt. 14,
- 14) **Obligacje** – oznaczają nie więcej niż 15.000 trzyletnich, niezabezpieczonych, odsetkowych obligacji na okaziciela serii C, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji,
- 15) **Obligatariusz** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną z Obligacji,
- 16) **Okres Odsetkowy** – okres określony w Tabeli 1, pkt. 14,
- 17) **Oferujący** – oznacza NWA1 Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, fax: +48 22 201 97 51,
- 18) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15,
- 19) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 16,
- 20) **Postępowanie Upadłościowe** – postępowanie o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w ustawie

- Prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 60, poz. 535 ze zm.),
- 21) **Propozycja Nabycia Obligacji** – oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 9 pkt.3 Ustawy o Obligacjach, zawierającą informacje wymienione w art. 10 Ustawy o Obligacjach,
- 22) **Rynek Zorganizowany** - jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- 23) **Sprawozdanie Finansowe** – oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 ze zm.) o rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 24) **Stawka Referencyjna** – stawka referencyjna stanowiąca składnik Oprocentowania, określona na zasadach opisanych w pkt. 14,
- 25) **Termin Składania Ofert Nabycia** – termin na składanie ofert nabycia Obligacji, który biegnie w od dnia 25 czerwca 2015 roku do dnia 26 czerwca 2015 roku, przy czym termin opłacenia Obligacji, na które Inwestor złożył Ofertę Nabycia upływa w ostatnim dniu Terminu Składania Ofert Nabycia,
- 26) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza uchwałę Zarządu Emitenta Nr 2//6//2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie emisji Obligacji serii C,
- 27) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. 2001 nr 120, poz. 1300 ze zm.),
- 28) **Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U.2005 nr 183, poz. 1539 ze zm.),
- 29) **Ustawa o Ofercie Publicznej** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2005, nr 184, poz. 1539 ze zm.),
- 30) **WIBOR** - oznacza stopę procentową Warsaw Inter Bank Offer Rate podaną w serwisach informacyjnych Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę (WIBOR 6M dla depozytów sześciomiesięcznych wyrażonych w PLN) z kwotowania na fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowaną 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. W przypadku, gdy na 7 dni przed dniem rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego, stopa procentowa WIBOR nie zostanie ogłoszona, dla potrzeb wyliczenia oprocentowania, przyjmuje się ostatnią stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która ją zastąpi, ogłoszoną przed tym dniem,
- 31) **Warunki Emisji Obligacji** – oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach,
- 32) **Wskaźnik Dług Netto/EBITDA** – wskaźnik obliczany jako iloraz Długu Netto i EBITDA,
- 33) **Wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny** – wskaźnik obliczany jako iloraz Długu Netto i Kapitału Własnego,
- 34) **Dług Netto** – suma Zobowiązań Finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określana każdorazowo na podstawie kwartalnego lub półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta,
- 35) **EBITDA** – suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczana na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta,
- 36) **Kapitał Własny** – oznacza łączną wartość kapitałów własnych Emitenta określaną każdorazowo na podstawie kwartalnego lub półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta,
- 37) **Zawiadomienie o Wymagalności** – zawiadomienie, o którym mowa w pkt. 15,
- 38) **Zobowiązania Finansowe** – suma zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego określaną każdorazowo na podstawie kwartalnego lub półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”).

2. Postanowienia ogólne:

Oferta Obligacji będzie prowadzona w formie oferty niepublicznej w rozumieniu art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez ofertę kierowaną indywidualnie do oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) w sposób, który nie stanowi publicznej oferty Obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej. Oferta Obligacji nie wymaga sporządzenia

prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych albo w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku lub wskazanej w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie po Dniu Przydziału Obligacji, jednakże nie później niż w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Przydziału Obligacji, złożyć stosowne dokumenty do Agenta Emisji, a następnie do KDPW w celu rejestracji Obligacji w Ewidencji. Po spełnieniu przez Emitenta warunków rejestracji w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji Obligacje zostaną zarejestrowane w tej ewidencji i będą w niej zapisane do dnia rejestracji Obligacji w ewidencji prowadzonej przez KDPW.

W przypadku rejestracji Obligacji przez Agenta Emisji do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące Agenta Emisji regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę. Depozyt będzie prowadzony przez Agenta Emisji do czasu rejestracji Obligacji w KDPW.

W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę. Depozyt będzie prowadzony przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.

Emitent zamierza podjąć czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. W przypadku wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

Strona 45

3. Podstawa prawna emisji Obligacji:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach oraz Uchwała o Emisji Obligacji.

4. Cel emisji:

Cel emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został ustalony.

5. Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:

10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych)

6. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:

15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych)

7. Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)

8. Cena emisyjna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)

9. Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem:

100 (słownie: sto) Obligacji

10. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku (Próg Emisji):

10 000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji

11. Oferty nabycia Obligacji oraz przydział Obligacji:

Propozycja Nabycia Obligacji kierowana jest do Inwestorów w imieniu Emitenta przez Oferującego. Do Propozycji Nabycia Obligacji dołączony został Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, który w przypadku wypełnienia go i złożenia zgodnie z Propozycją Nabycia Obligacji oraz Warunkami Emisji Obligacji przez Inwestora będzie stanowił ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Oferty nabycia Obligacji, tj. wypełniony przez Inwestora lub jego pełnomocnika Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, należy doręczyć Oferującemu w Terminie Składania Ofert Nabycia.

Oferta nabycia Obligacji będzie uczestniczyć w przydziale dokonany przez Emitenta, jeżeli zostanie złożona na prawidłowo wypełnionym przez Inwestora Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji dołączonym do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Obligacje, na nabycie których dany Inwestor złożył ofertę nabycia, zostaną w całości opłacone poprzez wpłatę na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji całości kwoty równej iloczynowi ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji objętych taką ofertą, nie później jednak niż do końca ostatniego dnia Terminu Składania Ofert Nabycia, przy czym liczona jest data wpływu środków na ten rachunek. Inwestorowi nie przysługuje w stosunku do Emitenta ani Oferującego jakiejkolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania wpłaconych środków pieniężnych na wyżej wskazanym rachunku, o ile odbywa się ono zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

W przypadku gdy nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta w którymkolwiek dniu Terminu Składania Ofert Nabycia, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji Obligacji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu najpóźniej w drugim dniu roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji Obligacji. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o Rezygnacji”) dostarczone do Oferującego drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby Oferującego w wyżej wskazanym terminie. Jeżeli Obligacje, na które osoba ta złożyła zapis zostały opłacone, Oferujący dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny tej osoby wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia w terminie 4 dni roboczych od dnia otrzymania przez Oferującego Oświadczenia o Rezygnacji.

Oferta nabycia Obligacji przestaje wiązać Inwestora w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – od chwili, w której Inwestor otrzyma od Oferującego informację o niedojściu emisji Obligacji do skutku, nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia, a w przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – do chwili, w której Inwestor otrzyma od Oferującego informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji, lecz nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia.

Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta w Dniu Przydziału, tj. nie później niż w dniu 29 czerwca 2015 r. w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta, w oparciu o otrzymaną od Oferującego listę Inwestorów, którzy złożyli oferty nabycia Obligacji, pod warunkiem subskrypcji przez Inwestorów co najmniej takiej liczby Obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu dojścia emisji Obligacji do skutku. W przypadku zmiany Warunków Emisji w ostatnim dniu Terminu Składania Ofert Nabycia przydział zostanie dokonany w trzecim dniu roboczym po Terminie Składania Ofert Nabycia.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, wyniesie nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi składającemu ofertę zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył ofertę. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, wyniesie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, Obligacje zostaną przydzielone według kolejności złożenia ofert przez Inwestorów, liczonej według

daty i godziny wpływu oferty. Niezależnie od powyższych postanowień Warunków Emisji Obligacji i Propozycji Nabycia Obligacji, Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Inwestorom Obligacji według własnego uznania w liczbie wskazanej przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub mniejszej lub nieprzydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia Inwestora do wysuwania względem Emitenta ani Oferującego jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane.

Najpóźniej drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału, Oferujący wystosuje do Inwestorów zawiadomienia o dokonanych przydziałach Obligacji lub niedojściu emisji Obligacji do skutku oraz niezależnie od tego podejmie czynności celem przekazania treści takiego zawiadomienia Inwestorom za pomocą środków porozumiewania się na odległość lub drogą elektroniczną.

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora ponad łączną cenę emisyjną przydzielonych takiemu Inwestorowi Obligacji zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji, nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału.

W przypadku subskrypcji mniejszej liczby Obligacji niż określona jako Próg Emisji, Emitent w terminie trzech dni roboczych po ostatnim dniu roboczym Terminu Składania Ofert Nabycia podejmie uchwałę o niedojściu emisji Obligacji do skutku. Środki pieniężne wpłacone przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji nie później niż drugiego dnia roboczego od dnia, w którym Emitent podejmie uchwałę o niedojściu emisji do skutku.

12. Świadczenia Emitenta:

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń, co do których spełnienia Emitent zobowiązuje się:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Oprocentowania, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminie określonym w pkt. 15 oraz w pkt 16 Warunków Emisji Obligacji,

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW lub Agenta Emisji oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Jeżeli dzień wypłaty danego świadczenia przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13. Warunki wykupu Obligacji:

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, tj. 25 czerwca 2018 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub odpowiednio w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego Obligatariusza, którego numer został wskazany Agentowi Emisji – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona przez Agenta Emisji, albo przez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona

przez KDPW, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

14. Warunki wypłaty oprocentowania:

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacany co sześć miesięcy kupon w zmiennej wysokości, stały w Okresie Odsetkowym. Stawką Referencyjną kuponu jest WIBOR (WIBOR 6M). Do Stawki Referencyjnej doliczana będzie Marża w wysokości 5,6% (słownie: pięć i sześć dziesiątych procenta). Wysokość kuponu będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Odsetki będą naliczane począwszy od ostatniego dnia Terminu Składania Ofert Nabycia (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) i będą wypłacane co sześć miesięcy. W przypadku, gdy dzień płatności przypada w dniu wolnym od pracy płatność następuje w pierwszym dniu roboczym następującym po tym dniu.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza albo liczba Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, z upływem wskazanego w Tabeli 1. dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek.

Wysokość kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = (\text{WIBOR 6M} + 5,6\%) \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1\,000 \text{ zł}$$

Informacje dotyczące kolejnych płatności kuponowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Prawa Do Odsetek	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego i wypłata kuponu
1	2015-06-17	2015-06-26	2015-12-17	2015-12-25
2	2015-12-16	2015-12-25	2016-06-16	2016-06-24
3	2016-06-15	2016-06-24	2016-12-15	2016-12-23
4	2016-12-14	2016-12-23	2017-06-15	2017-06-23
5	2017-06-08	2017-06-23	2017-12-14	2017-12-22
6	2017-12-13	2017-12-22	2018-06-15	2018-06-25

W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie będzie mogła być ustalona w Dacie Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej wskazanej w Tabeli 1. powyżej, zostanie ona ustalona w oparciu o Stawkę Referencyjną ustaloną w najbliższym dniu roboczym bezpośrednio poprzedzającym tę Datę Ustalenia Wysokości Stawki Referencyjnej.

W przypadku, gdy dana Data Ustalenia Praw Do Odsetek wskazana w Tabeli 1. powyżej będzie przypadająca na mniej niż 6 dni roboczych przed najbliższym Ostatnim Dniem danego Okresu Odsetkowego wskazanego w Tabeli 1 powyżej, prawa do odsetek zostaną ustalone w oparciu o dzień roboczy przypadający na 6 dni roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego Obligatariusza, którego numer został wskazany Agentowi Emisji – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona przez Agenta Emisji, albo przez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona przez KDPW.

15. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

15.1 W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 15.3 w okresie od Dnia Emisji do

Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Obligatariusza albo Agentowi Emisji pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt. 15.5, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie w kwocie określonej zgodnie z pkt. 15.2 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji poprzez wypłatę kwoty określonej zgodnie z pkt. 15.2 w terminie określonym na podstawie pkt. 15.6.

- 15.2 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 PLN) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Spłaty, do tego Dnia Spłaty (włącznie z tym dniem).
- 15.3 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:
- a) nie wypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
 - b) naruszenia warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta lub spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta z jakimikolwiek instytucjami finansowymi skutkujące wymagalnością pożyczki lub kredytu,
 - c) Emitent nie zapłaci w terminie wymagalności kwoty przekraczającej 10% Kapitałów Własnych wynikającej z jego Zobowiązań Finansowych,
 - d) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego lub kwartalnych Sprawozdań Finansowych w terminie 45 dni od końca danego kwartału roku obrotowego,
 - e) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
 - f) wszczęcie postępowania naprawczego albo ogłoszenie upadłości Emitenta,
 - g) likwidacja lub wydanie przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcie przez odpowiedni organ uchwały o rozwiązaniu Emitenta albo wystąpienie jednej z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazanej w KSH,
 - h) w okresie do Dnia Wykupu Obligacji zostanie dokonana jakakolwiek wypłata, w jakiegokolwiek formie i kwocie wyższej niż 30% zysku netto wykazanego w ostatnim zbadanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta, na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, lub wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy),
 - i) osiągnięcie straty z działalności operacyjnej za okres objęty rocznym Sprawozdaniem Finansowym Emitenta zbadanym przez biegłego rewidenta,
 - j) osiągnięcie wartości wyższej niż 4 przez wskaźnik Dług Netto/EBITDA obliczany na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta,
 - k) istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej,
 - l) zaciąganie nowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji, o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji o łącznej wartości nominalnej przekraczającej kwotę 5.000.000 (słownie: pięć milionów) zł,
 - m) udzielenie przez Emitenta pożyczki lub pożyczek, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jakimkolwiek podmiotowi lub na rzecz jakiegokolwiek podmiotu, który nie jest spółką zależną od Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 100.000 (słownie: sto tysięcy) zł, z wyłączeniem podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - n) zakup gruntów przez Emitenta lub przez spółki zależne od Emitenta w danym roku, tj. w

- okresie od dnia 26 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. albo w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 25 czerwca 2018 r. o łącznej cenie nabycia netto przekraczającej 50.000.000 zł,
- o) przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek z podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta będą toczyły się postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez Emitenta lub którykolwiek z podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Emitenta świadczeń, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie równowartość 10% Kapitałów Własnych,
 - p) osiągnięcie wartości wyższej niż 1 przez wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny obliczany na podstawie kwartalnego lub półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.
- 15.4 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 20. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 15.
- 15.5 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu przekazania informacji wskazanych w pkt. 15.3. W przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt. 15.4. Obligatariusze mają prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu. Wraz z przesyłaniem Zawiadomienia o Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji lub odpowiednie zaświadczenie depozytowe wystawione przez Agenta Emisji.
- 15.6 W przypadku wypełnienia przez Emitenta obowiązku z pkt. 15.4 Dzień Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu roboczym od dnia przekazania informacji o okoliczności określonych w pkt. 15.3. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku określonego w pkt. 15.4, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż 25 dniu od otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego Obligatariusza, którego numer został wskazany Agentowi Emisji – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona przez Agenta Emisji, albo przez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza – w przypadku, gdy Ewidencja Obligacji będzie prowadzona przez KDPW.
- 15.7 Opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW lub regulacjami Agenta Emisji. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW lub regulacjami Agenta Emisji.

16. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta) w ostatnim dniu czwartego lub piątego Okresu Odsetkowego (Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Informacja o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitenta wraz ze wskazaniem ilości i kwoty Obligacji objętych żądaniem przedterminowego wykupu, Dnia Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta oraz dnia ustalenia prawa do świadczenia z Obligacji, przekazana zostanie Obligatariuszom w formie przewidzianej w pkt 20 w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie 100,50% wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.005,00 PLN (słownie: jeden tysiąc pięć złotych). Niezależnie od powyższego pozostają w mocy zapisy pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu

przedterminowego wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) dni roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

17. Zbywalność Obligacji:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń.

18. Status zobowiązań Emitenta:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niezabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

Emitent odpowiada wobec Obligatariuszy całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

19. Wysokość i forma zabezpieczenia:

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

20. Zawiadomienia:

20.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, do czasu rejestracji Obligacji w KDPW wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli jedna ze Stron zmieni adres nie powiadamiając o tym drugiej, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Stronom adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w Kodeksie Postępowania Cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.

20.2 Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:

- a) w przypadku, gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- b) w przypadku, gdy Obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- c) w przypadku, gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: www.victoriadom.pl i jednocześnie przekazywane do wiadomości Oferującego.

21. Sprawozdania finansowe:

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne Sprawozdania Finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego oraz półroczne Sprawozdania Finansowe (bez opinii biegłego rewidenta) w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszego półrocza danego roku obrotowego oraz kwartalne Sprawozdania Finansowe (bez opinii biegłego rewidenta) w terminie 45 dni od zakończenia danego kwartału roku obrotowego w okresie od Dnia Emisji do czasu całkowitego wykupu Obligacji, w trybie wskazanym w pkt. 20 z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, obowiązek udostępnienia kwartalnego, półrocznego Sprawozdania Finansowego oraz zbadanego rocznego Sprawozdania Finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta zostanie spełniony w przypadku umieszczenia tych dokumentów stronie internetowej Emitenta.

22. Prawo właściwe:



Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

PREZES ZARZĄDU
Michał Jasieński
WICEPREZES ZARZĄDU
Waldemar Wasiluk
Anna Marciniak

Victoria Dom Spółka Akcyjna
03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105
NIP 759-15-54-483, REGON 551186334
tel. (022) 747 00 55, (022) 747 00 58
XIII Wydział Gospodarczy Sądzi Rejonowego w Warszawie
KRS 0000305793
-3-

5. Definicje i objaśnienia skrótów.

Nazwa, skrót	Definicja
ASO	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zgodnie z Regulaminem ASO
Catalyst	System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez GPW, zgodnie z Regulaminem Catalyst
EBITDA	suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczana na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta
Emitent, Spółka, Victoria Dom S.A.	Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Nota informacyjna	Niniejszy dokument sporządzony na potrzeby wprowadzenia 15.000 Obligacji Emitenta serii C do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst
NWZA	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
Obligacje	15.000 obligacji na okaziciela serii C Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, trzyletnich, odsetkowych.
Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
zł, PLN	złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Stawka referencyjna	Rynkowa stawka stanowiąca podstawę dla ustalenia wysokości odsetek za dany okres odsetkowy, którą dla Obligacji Emitenta jest 6-miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 6M)
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. 1995 nr 83 poz. 420 z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183 poz. 1538 z późn. zm.)
VAT	Podatek od towarów i usług
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zmianami)
EUR, euro	euro, prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej