

DOKUMENT INFORMACYJNY SPÓŁKI

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie, ul. Franciszka Nullo 2

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji na okaziciela Serii A i B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalyst.

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem 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. (rynku 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 niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.



DATA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 27 marca 2014 r.

Wstęp

1. Emitent

Nazwa (firma):	Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Miasto Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Adres:	ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa
KRS:	0000487729
NIP:	521-365-82-81
Regon:	146916830
Telefon:	(+48) 22 244 13 56
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Poczta elektroniczna:	info@poznanska37.pl
Strona internetowa:	www.poznanska37.pl

2. Agent Emisji oraz Doradca Emitenta

Nazwa (firma):	OPERA Dom Maklerski Sp. z o.o.
Adres:	Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
Telefon:	+48 22 379 11 10/11
Fax:	+48 22 379 11 13
E-mail:	biuro@opera.pl
Strona internetowa:	www.opera.pl

3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu na CATALYST

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku CATALYST, prowadzonym przez GPW:

- 15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy i 00/100) złotych;
- 34.400 (trzydzieści cztery tysiące czterysta) sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) zł każda i łącznej wartości nominalnej 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy i 00/100) złotych.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostały opisane w rozdziale 3 Dokumentu - „Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do obrotu na Catalyśt”.

Informacje aktualizujące Dokument Informacyjny będą publikowane w trybie jaki został przewidziany dla publikacji Dokumentu Informacyjnego.

Spis treści

1. CZYNNIKI RYZYKA	7
1.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem rynkowym	7
1.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Emitent	14
1.3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym	17
2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	25
2.1. Emitent	25
2.2. Oświadczenie Emitenta	26
3. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU NA CATALYST.....	27
3.1. Cele emisji	27
3.2. Wielkość emisji	27
3.3. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji lub sposób jej ustalenia	27
3.4. Warunki wykupu i możliwość wcześniejszego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .	28
3.5. Warunki i terminy wypłaty odsetek	32
3.6. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	36
3.7. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom propozycji nabycia obligacji oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych.....	42
3.8. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom	43
3.9. Dodatkowe prawa z tytułu obligacji.....	43
3.10. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym	43
4. DANE O EMITENCIE	44
4.1. Podstawowe dane	44
4.2. Właściwe rejestry	45
4.3. Czas trwania Emitenta	45
4.4. Przepisy prawa na podstawie których został utworzony Emitent	45

4.5.	Właściwy sąd rejestrowy	45
4.6.	Historia Emitenta.....	45
4.7.	Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasady ich tworzenia	46
4.8.	Nieopłacona część kapitału zakładowego	47
4.9.	Przewidywane zmiany kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.....	47
4.10.	Rynki instrumentów finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	47
4.11.	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Emitenta, mające istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej.....	47
4.11a.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne	48
4.12.	Informacja o prowadzonej działalności oraz o podstawowych produktach i usługach oferowanych przez Emitenta.....	48
4.13.	Główne inwestycje (krajowe i zagraniczne) Emitenta, w tym inwestycje kapitałowe, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	49
4.14.	Wszczęte wobec Emitenta postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne	51
4.15.	Wszczęte wobec Emitenta postępowania: ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	51
4.16.	Wszystkie inne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	52
4.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy obligacji, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	53
4.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	53
4.19.	Nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	53
4.20.	Wszelkie istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta oraz inne informacje istotne dla ich oceny które powstały po sporządzeniu sprawozdania finansowego zamieszczonego w Dokumencie Informacyjnym	53

4.21. Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką zostali powołani	53
4.22. Wykaz wszystkich udziałowców, którzy posiadają więcej niż 5% na walnym zgromadzeniu	54
4.23. Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 14.10.2013 r. do 31.12.2013 r.	55
5. INFORMACJE DODATKOWE	68
5.1. Informacje o przyznanych ratingach kredytowych	68
6. ZAŁĄCZNIKI.....	69
6.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego	69
6.2. Umowa Spółki (tekst jednolity)	75
6.3. Uchwały stanowiące podstawę emisji obligacji wraz z tekstem jednolitym Warunków Emisji Obligacji	82
7. WYCENA ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI.....	127
7.1. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Iławie przy ulicy Produkcyjnej 12, powiat iławski, woj. warmińsko-mazurskie.....	127
7.2. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37.....	128
7.3. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Żabi Kruk.	129
7.4. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości przedsiębiorstwa Emitenta, tj. zbioru wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą Emitenta.	130
7.5. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. (dawniej NATOX Sp. z o.o.).	131
7.6. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. (dawniej Monotek Sp. z o.o.).	132
7.7. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Krasickiego SPV Sp. z o.o. (dawniej Tiloom Sp. z o.o.).	133
8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	134

1. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym.

Działalność Emitenta, jego sytuacja finansowa oraz wyniki działalności mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia niżej opisanych czynników ryzyka. Jeżeli faktycznie wystąpi którykolwiek z poniższych czynników ryzyka, zarówno osobno, jak i w połączeniu z innymi czynnikami ryzyka lub innymi okolicznościami, cena rynkowa Obligacji może ulec obniżeniu, a inwestorzy mogą utracić całość lub część zainwestowanych środków. Inne czynniki ryzyka i niepewności niż opisane poniżej, w tym także i te, których Emitent nie jest obecnie świadomy lub które uważa za nieistotne mogą także wpłynąć na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub doprowadzić do spadku wartości Obligacji. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Emitenta.

Inwestorzy, którzy mają jakiegokolwiek wątpliwości co do informacji zawartych w niniejszym Dokumencie Informacyjnym powinni zasięgnąć opinii swojego maklera, doradcy prawnego, podatkowego, finansowego lub inwestycyjnego. Informacje zawarte w Dokumencie nie są równoważne z profesjonalną poradą udzieloną przez podmioty wymienione powyżej.

1.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem rynkowym

1.1.1. Ryzyko związane z brakiem wykupu Obligacji

Emitent zobowiązany jest do dokonania wykupu Obligacji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Emisja Obligacji serii A i B jest finansowaniem projektu polegającego na rewitalizacji i przebudowie kamienicy zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37. Emitent nie uzyskał jeszcze wszystkich zgód oraz nie spełnił jeszcze wszystkich warunków, które umożliwiają uruchomienie projektu, stąd należy założyć iż istnieją ryzyka związane z ewentualnym opóźnieniem lub uniemożliwieniem realizacji projektu. Należy podkreślić, iż szereg działań podjętych przez Emitenta, jak i poprzedniego właściciela kamienicy znacząco ograniczają ryzyka związane z niepowodzeniem projektu. Ponadto Emitent obserwuje zainteresowanie projektem zarówno po stronie podmiotów finansujących, jak i potencjalnych najemców powierzchni biurowych, powstałych po realizacji inwestycji.

Emitent jest spółką celową (SPV), która została powołana w 2013 roku, i nie dysponuje historią działania.

Prace przy projekcie rewitalizacji kamienicy przy Poznańskiej 37 w Warszawie zostały zapoczątkowane w 2011 roku przez spółkę Poznańska 37 Sp. z o.o., od której Emitent nabył nieruchomość 23.12.2013 roku.

Do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego działania podejmowane przez spółkę Poznańska 37 Sp. z o.o. oraz Emitenta doprowadziły do:

- opracowania szczegółowej analizy technicznej stanu budynku,
- dokonania analizy rozkładu i atrakcyjności poszczególnych lokali,
- uzyskania w dniu 30.01.2013 r. dla przedsięwzięcia dwóch decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków) pozwalających na realizację inwestycji według zamierzeń Emitenta (tzn. zarówno dla inwestycji o charakterze mieszkaniowym, jak i dla inwestycji o charakterze biurowym/komercyjnym),

- doprowadzenia do zgodnego z prawem wypowiedzenia umów najmu w odniesieniu do lokali mieszkalnych w inwestycji,
- doprowadzenia do zwolnienia części lokali przez dotychczasowych lokatorów,
- wyboru architekta dla przedsięwzięcia,
- rozpoczęcia procesu wyboru generalnego wykonawcy przedsięwzięcia.

Działania przebiegają zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Emitent przewiduje, że do 31.01.2017 r. (a tym samym do dnia wykupu Obligacji) pozyska z inwestycji środki, które pozwolą na dokonanie wykupu wyemitowanych Obligacji, w szczególności:

- w efekcie zbycia całego budynku po przeprowadzeniu komercjalizacji jego powierzchni, lub
- w efekcie pozyskania innego finansowania dłużnego, po przeprowadzeniu komercjalizacji i uzyskaniu stabilnego źródła przychodów.

Ewentualne opóźnienie w realizacji projektu lub ewentualne problemy z komercjalizacją powierzchni biurowych oraz komercyjnych pozyskanych dzięki rewitalizacji budynku mogą utrudnić Emitentowi realizację zamierzonego planu wykupu Obligacji. W przypadku jednak powstania problemów z komercjalizacją powierzchni (bądź to na skutek opóźnienia w realizacji projektu, bądź na skutek braku zainteresowania ze strony najemców, bądź na skutek jakiegokolwiek innego powodu), stanowiących zagrożenie dla terminowego wykupu Obligacji, Emitent planuje podwyższenie kapitału własnego i sfinansowanie wykupu Obligacji ze środków własnych.

W ocenie Emitenta uregulowanie stanu prawnego, pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych, opracowanie koncepcji modernizacji budynku przy uwzględnieniu pozyskanych decyzji i stanowiska konserwatora zabytków, a przede wszystkim realizacja projektu rewitalizacji wpłyną na istotny wzrost wartości nieruchomości przy ul. Poznańskiej 37 w Warszawie ponad kwotę emisji obligacji Serii A i B tj. poziom 50.000.000,00 PLN.

1.1.2. Ryzyko związane ze strukturą własności lokali oraz ryzyko związane z brakiem nabycia dotychczas wyodrębnionych lokali

Emitent identyfikuje ryzyko związane ze strukturą własności lokali w nieruchomości Poznańska 37. Nieruchomość przy ul. Poznańskiej 37 posiada wyodrębnione fizycznie 41 lokale. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego 3 lokale w tej nieruchomości są wydzielone jako odrębna własność, a jeden z właścicieli 3 już wydzielonych lokali zajmuje dodatkowo powierzchnię czwartego lokalu, co do którego zgłaszał roszczenia o jego wydzielenie oraz przeniesienie na niego własności. Łączna powierzchnia 3 lokali wydzielonych to 204 m², a roszczenie i faktyczne posiadanie dotyczy ok 130 m². Emitent prowadzi zaawansowane działania w celu nabycia wydzielonych lokali poprzez prowadzenie negocjacji z właścicielami przedmiotowych lokali, które w ocenie Emitenta prowadzone są przy uwzględnieniu interesów obu stron, i które zakończą się nabyciem przez Emitenta wszystkich wyodrębnionych do tej pory lokali. Istnieje jednak ryzyko niedojścia do skutku transakcji. Emitent identyfikuje ryzyko w postaci braku nabycia przez Emitenta własności dotychczas wyodrębnionych lokali, co może przełożyć się negatywnie na działalność (w tym swobodę zakresu remontu budynku), sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Emitenta, jednakże obowiązujące przepisy prawne pozwolą na wykonanie projektu deweloperskiego i jego komercjalizację. W ocenie Emitenta nawet brak nabycia własności dotychczas wyodrębnionych lokali nie wpłynie na znaczne wydłużenie procesu deweloperskiego.

1.1.3. Ryzyko dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od podwykonawców robót budowlanych.

Emitent będzie zawierał umowy o wykonawstwo z firmami budowlanymi dla realizowanych projektów deweloperskich. Standardowo wykonawcy udzielają trzyletniej gwarancji oraz trzyletniej rękojmi za wady na wykonane usługi lub roboty budowlane od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku. W szczególnych przypadkach wystąpienia przez Emitenta z roszczeniami wobec firm budowlanych, roszczenia te mogą zostać niezaspokojone lub niezaspokojone w całości, z uwagi na sytuację finansową firm budowlanych, a wysokość roszczeń może być wyższa niż ustanowione zabezpieczenia. Ponadto firmy budowlane, w przypadku kłopotów finansowych mogą mieć problemy z niezwłocznym usuwaniem wad wykonanych przez siebie robót budowlanych. Nieusunięte, istotne wady budynku mogą stanowić podstawę roszczeń ze strony przyszłych najemców w zakresie obniżenia czynszu najmu lub wypowiedzenia najmu przed terminem.

Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.4. Ryzyko nie pokrycia szkód przez kwoty wypłat z tytułu ubezpieczenia

Posiadane przez Spółkę aktywa nieruchomościowe mogą zostać uszkodzone przez różne zdarzenia losowe, takie jak trzęsienia ziemi, powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny lub inne przyczyny zewnętrzne leżące poza kontrolą Emitenta, takie jak zmiany w przepisach budowlanych czy kwestie związane z ochroną środowiska, które mogą spowodować szkody w majątku Emitenta. Szkody te mogą nie zostać w pełni pokryte przez odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczycieli. Ponadto istnieją pewne rodzaje ryzyk, które nie podlegają ubezpieczeniu lub których ubezpieczenie nie jest opłacalne. W przypadku wystąpienia takich szkód i braku ich pokrycia lub pokrycia w niewystarczającym stopniu, Emitent może ponieść straty w odniesieniu do projektu deweloperskiego, co do którego wystąpiła szkoda, jak również może to mieć negatywny wpływ na przyszłe przychody z tego projektu. Ponadto, Emitent może być odpowiedzialny za naprawienie wyrządzonych szkód w zakresie nieubezpieczonych ryzyk. Mimo wystąpienia szkód, Emitent będzie miał obowiązek spłaty ciążących na nim zobowiązań finansowych związanych z aktywami nieruchomościowymi lub projektem deweloperskim, w odniesieniu do których Emitent doznał szkody.

Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.5. Ryzyko żądania od Emitenta gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z treścią znowelizowanych przepisów kodeksu cywilnego wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent zleca realizację prac, może w każdym czasie żądać od Emitenta gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego umowy oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy. Nie można wykluczyć ryzyka wysuwania takich żądań w stosunku do Emitenta w przyszłości, zwłaszcza w przypadku osłabienia się koniunktury na rynku nieruchomości biurowych. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Emitenta i uprawnia wykonawcę do odstąpienia do umowy z Emitentem.

Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich, co w konsekwencji może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta oraz jej perspektywy rozwoju.

1.1.6. Ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Obecnie obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecone im roboty budowlane. W szczególności, zarówno generalny wykonawca zawierając umowę z podwykonawcą, jak i inwestor zawierający umowę z generalnym wykonawcą, ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Oznacza to, że nie można wykluczyć ryzyka, iż powyższe regulacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta.

1.1.7. Ryzyko braku zgody konserwatora zabytków na rozbudowę budynku i / lub zmianę aranżacji

Emitent planuje rozbudować i / lub zmienić aranżację nabytych budynków. Ewentualne problemy ze zgodą konserwatora zabytków na rozbudowę budynku lub / i zmianę aranżacji, mogą skutkować między innymi opóźnieniem projektów deweloperskich, opóźnieniem terminu rozpoczęcia prac budowlanych, opóźnieniem rozpoczęcia najmów, niższą rentownością przedsięwzięcia, niższymi stawkami najmu lub cenami sprzedaży całej nieruchomości, oraz wyższymi kosztami.

Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.8. Ryzyko przedłużających się procedur związanych z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę

Rozbudowa i / lub zmiana aranżacji nabytych budynków planowana przez Emitenta wymagać będzie uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położenia nabytych budynków, wydanie tej decyzji musi zostać poprzedzone decyzją o warunkach zabudowy. Proces pozyskiwania odnośnych decyzji jest wysoce sformalizowany i ma częściowo charakter uznaniowy po stronie właściwych organów. W postępowaniach mogą uczestniczyć, na prawach strony, osoby trzecie posiadające w tym zakresie interes prawny, w tym zaskarżać wydane decyzje w dwuinstancyjnym postępowaniu przed urzędami oraz w dwóch instancjach sądowo-administracyjnych, co powoduje znaczne przedłużenie takich postępowań.

Ewentualne problemy z pozyskaniem pozwolenia na rozbudowę budynku lub / i zmianę aranżacji, mogą skutkować między innymi opóźnieniem projektów deweloperskich, opóźnieniem terminu rozpoczęcia prac budowlanych, opóźnieniem rozpoczęcia najmów, niższą rentownością przedsięwzięcia, niższymi stawkami najmu lub cenami sprzedaży całej nieruchomości, oraz wyższymi kosztami.

Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.9. Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od Emitenta i których, pomimo zachowania należytej staranności nie da się przewidzieć. Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, m.in. takie jak: nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych, błędny sposób ich interpretacji, warunki atmosferyczne oraz klęski żywiołowe, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, m.in. takie jak: specyfika projektów deweloperskich, a także inne czynniki i ryzyka opisane w Dokumencie Informacyjnym.

Ponadto istnieje ryzyko popełnienia przez Emitenta błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie decyzji, które mogą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Emitenta.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, lub zrealizuje je ze znacznym opóźnieniem, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

1.1.10. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody jest stosunkowo długi i trwa co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekt deweloperski Emitenta wymaga poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:

- roboty budowlane prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa oraz podwykonawstwa i Emitent nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót,
- realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone,
- wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości,
- wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto, do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.11. Ryzyko związane z opóźnieniami realizowanych projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrz Spółki, a zwłaszcza zasoby Spółki. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Spółki, a także ryzyka powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich, należnych, w szczególności, na rzecz: podwykonawców lub dostawców materiałów budowlanych, podmiotów finansujących inwestycje Emitenta oraz użytkowników lub nabywców projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

1.1.12. Ryzyko zmiany cen gruntów

Emitent nabył nieruchomość przy ul. Poznańskiej 37 w Warszawie, pod realizację projektu deweloperskiego. Koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią jeden z najbardziej istotnych czynników decydujących o opłacalności danego projektu deweloperskiego.

Spadek wartości gruntów posiadanych przez Emitenta, może mieć wpływ na spadek wyceny nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na rentowność danego projektu, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.13. Ryzyko nieosiągnięcia zaplanowanej powierzchni przeznaczonej do najmu

Emitent realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni najmu. Możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: ze zmian w strukturze planowanych lokali, przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Zmniejszenie się całkowitej powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem w sposób bezpośredni będzie miało wpływ na przychody z tytułu najmu Emitenta, a przez to może mieć wpływ na jego sytuację finansową, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju.

1.1.14. Ryzyko nieprawidłowej technologii budowlanej lub dokumentacji architektonicznej projektu

Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej lub niewłaściwe wykonanie robót budowlanych przez wykonawców oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do powstania w budynkach istotnych wad konstrukcyjnych, których usunięcie będzie wymagało zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu deweloperskiego, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te lub błędy nie zostaną wykryte na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, iż zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. W przypadku wystąpienia takich uchybień lub technologicznych nieprawidłowości, Emitent może ponieść straty z uwagi na opóźnienie w realizacji danego projektu deweloperskiego i związany z tym wzrost kosztów jego wykonania, a także z uwagi na długotrwałość procesu dochodzenia roszczeń odszkodowawczych oraz brak gwarancji, że wypłacone odszkodowanie pokryje w pełni poniesione przez Emitenta szkody.

W konsekwencji, uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.15. Ryzyko wzrostu zadłużenia

Emitent korzysta z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Relatywnie wysoki poziom dźwigni finansowej Emitenta sprawia, że Spółka jest w szczególności sposobem narażona na pogorszenie sytuacji ekonomicznej lub na niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości - będzie zobowiązana do dokonywania płatności odsetkowych oraz płatności kwot głównych zobowiązań również w okresie, w którym będzie osiągała gorsze wyniki (okres braku przychodów z inwestycji, uzyskanie przychodów niższych niż zakładane). Może to skutkować niewywiązaniem się z postanowień umownych, a tym samym zobowiązaniem po stronie Emitenta do spłacenia obligatariuszom / pożyczkodawcom kwot przed terminem wymagalności. W przypadku niedokonania wymaganej spłaty, obligatariusze / pożyczkodawcy będą uprawnieni do skorzystania z zabezpieczeń.

Ponadto, projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znaczących nakładów kapitałowych na długo przed okresem, w którym można osiągnąć zysk z dokonanej inwestycji. Dlatego też wysoki poziom dźwigni finansowej powoduje, że działalność Emitenta będzie w znaczącym stopniu narażona i zależna od jakichkolwiek opóźnień budowlanych, przekroczenia planowanych kosztów lub innych czynników utrudniających zakończenie projektu, a także trudności w sprzedaży realizowanych przez Spółkę projektów.

Ponadto, znaczący poziom zadłużenia może mieć wpływ na swobodę Emitenta w zakresie planowania oraz reagowania na pojawiające się zmiany na rynku nieruchomości.

Mało płynny charakter inwestycji nieruchomościowych ogranicza możliwość ich szybkiej zamiany na gotówkę w celu spłaty zadłużenia, jak również może wymagać zaoferowania znacznego dyskonta w celu realizacji szybkiej sprzedaży.

Ponadto, wzrost stóp procentowych może spowodować wzrost kosztów pozyskanego przez Spółkę finansowania dłużnego, w przypadku gdyby inwestycje były dodatkowo finansowane zadłużeniem opartym o zmienną stopę procentową, może to mieć wpływ na zyskowność, a także mieć negatywny wpływ na możliwości Spółki w zakresie wypłaty pożytków z tych instrumentów finansowych.

Zaistnienie któregośkolwiek ze wskazanych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, jego wyniki oraz perspektywy rozwoju.

1.1.16. Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu powierzchni wynajętej

Działalność podstawowa Emitenta będzie polegała na wynajmowaniu powierzchni biurowej, tym samym nieosiągnięcie zakładanego poziomu powierzchni wynajętej, będzie w sposób bezpośredni przekładać się spadek przychodu w stosunku do pierwotnych założeń, a także wzrost kosztów Emitenta z tytułu utrzymania powierzchni niewynajętej.

Emitent zamierza zawierać z klientami przedwstępne umowy najmu lokali, aby w chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie poziom wakatu był jak najniższy, a tym samym przychód generowany przez nieruchomość odpowiednio wysoki.

1.1.17. Ryzyko związane z brakiem wypłaty odsetek i wykupu Obligacji

Emitent zobowiązany jest do dokonania wykupu Obligacji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Emitent wykorzystując prognozowany wzrost wartości nieruchomości przy ul. Poznańskiej 37 w Warszawie planuje pozyskać środki finansowe z przeznaczeniem na wykup Obligacji w ramach innego finansowania dłużnego, jednakże nie można jednak wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której Emitent nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji.

Wystąpienie powyższej sytuacji może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy Emitenta.

1.1.18. Ryzyko związane z wartością zabezpieczeń Obligacji

Zgodnie z uchwałą Emitenta nr 1/12/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie emisji obligacji, określającej Warunki Emisji Obligacji serii A i B, Obligacje są zabezpieczone, jednakże w skrajnym przypadku wartość ustanowionych zabezpieczeń może być nieadekwatna w stosunku do roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji w związku z koniecznością skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń.

W związku z realizacją Celu Emisji Obligacji, w tym realizację projektu inwestycji budowlanej prowadzonej na Nieruchomości Poznańska, polegającej na przeprowadzeniu robót budowlanych - w

tym przebudowy i nadbudowy – w odniesieniu do budynków składających się na Nieruchomość Poznańska wraz z ich otoczeniem, w celu doprowadzenia tych budynków do standardu, odpowiadającego co najmniej podwyższonej klasie B, pozwalającego na wynajem znajdujących się w nich lokali na cele biurowe, należy antycypować wzrost wartości ustanowionych zabezpieczeń Obligacji, jednakże na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wartość ustanowionych zabezpieczeń jest niższa niż wartość nominalna Obligacji.

1.1.19. Ryzyko zmiany istotnych elementów Warunków Emisji Obligacji

Zgodnie z art. 20.1 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem art. 20.2. Warunków Emisji zmiana Warunków Emisji wymaga zgody Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażana jest w formie uchwały podejmowanej na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Emitent wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji w formie uchwały Zarządu Emitenta.

Zgodnie z art. 6 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy:

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest kompetentne do podejmowania uchwał w sprawach zmiany Warunków Emisji Obligacji Emitenta serii A i serii B („Warunki Emisji”) z zastrzeżeniem postanowień art. 20.2. Warunków Emisji. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować także uchwały w sprawach porządkowych i formalnych dotyczących Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje decyzje w formie uchwał Obligatariuszy, po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne zarządzane jest na wniosek chociażby jednego Obligatariusza.
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Jeden głos przypada na jedną Obligację. Za głos oddany na Zgromadzeniu uznaje się głos „za”, „przeciw” i „wstrzymujący się”. Wyniki każdego głosowania ogłasza Przewodniczący, z podaniem liczby głosów oddanych „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz nieważnie oddanych głosów.
4. Uchwała podjęta przez należyście zwołane i przeprowadzone Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca dla każdego Obligatariusza, także tego, który nie uczestniczył w Zgromadzeniu Obligatariuszy (mimo należytego zawiadomienia o Zgromadzeniu Obligatariuszy) lub głosował przeciwko takiej uchwale lub nie głosował.

Konsekwentnie, w okresie życia obligacji może dojść do zmiany Warunków Emisji, w każdym ich elemencie. Zgodnie z art. 3 powyżej (art. 6.3. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy) Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy przewiduje głosowanie nad zmianami poprzez bezwzględną większość głosów. Nie można więc wykluczyć sytuacji, iż pomimo sprzeciwu któregoś z obligatariuszy, dojdzie do zmiany Warunków Emisji.

1.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Emitent

1.2.1. Ryzyko wprowadzenia zmian legislacyjnych

Zmiany wprowadzane w polskim systemie prawnym mogą rodzić dla Emitenta ryzyko w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Dotyczy to w szczególności regulacji w dziedzinie prawa handlowego i podatkowego, przepisów regulujących działalność gospodarczą, przepisów prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy prawa papierów wartościowych. Należy zauważyć, iż przepisy polskiego prawa przechodzą cały czas proces intensywnych zmian związanych z dostosowaniem polskich przepisów do przepisów unijnych. Zmiany te mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności Emitenta i na jego wyniki finansowe. Zmiany te mogą ponadto stwarzać problemy wynikające z niejednołitej wykładni prawa, która obecnie jest dokonywana nie tylko przez sądy krajowe,

organy administracji publicznej, ale również przez sądy wspólnotowe. Interpretacje dotyczące zastosowania przepisów, dokonywane przez sądy i inne organy interpretacyjne bywają często niejednoznaczne lub rozbieżne, co może generować ryzyko prawne. Orzecznictwo sądów polskich musi pozostawać w zgodności z orzecznictwem wspólnotowym. Tymczasem niektóre niezharmonizowane z prawem unijnym przepisy prawa krajowego mogą budzić wiele wątpliwości interpretacyjnych oraz rodzić komplikacje natury administracyjno — prawnej. W głównej mierze ryzyko może rodzić stosowanie przepisów krajowych niezgodnych z przepisami unijnymi, czy też odmiennie interpretowanymi.

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji.

Zmiany legislacyjne mogą mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.2. Ryzyko zmiany przepisów podatkowych

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków.

Niestabilność systemu podatkowego oraz nieprecyzyjność regulacji podatkowych w Polsce utrudnia prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Ulegające zmianie interpretacje przepisów podatkowych, stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji powodują, że ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach rozwiniętych o bardziej ustabilizowanym systemie prawa podatkowego.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

1.2.3. Ryzyko niespełnienia wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z tych wymagań jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń wydawanych przez organy administracyjne. Wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu budowlanego podlega kompetencji organów administracji publicznej i następuje w trybie określonym przepisami postępowania administracyjnego ze szczególnym uwzględnieniem interesów społeczności lokalnej. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub ich zmiana może negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich przez Spółkę.

1.2.4. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga między innymi uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno - prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Emitent może być zobowiązany do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Emitenta.

Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.5. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Spółkę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Emitent może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów czy też funduszy inwestujących w nieruchomości, co może spowodować zwiększoną podaż powierzchni biurowej, to z kolei może mieć wpływ na poziom stawek czynszu i długość okresu potrzebnego wynajęcia powierzchni biurowej. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

Wzmogona konkurencja ze strony firm deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.6. Ryzyko wahań kursów walutowych

Wahania kursów walut mogą mieć istotny wpływ na działalność Emitenta w przypadku gdy przychody, należności, koszty lub zobowiązania będą ponoszone w walutach obcych. Kursy walutowe złotego wobec EUR i USD podlegały znacznym wahaniom w ostatnich latach oraz mogą podlegać takim wahaniom w przyszłości. Niekorzystne wahania kursów walutowych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.7. Ryzyko spadku stawek najmu

W przypadku pojawienia się na rynku nieruchomości dekonunktury spowodowanej np. zmianami makroekonomicznymi, może dojść do obniżenia się wysokości stawek najmu do poziomu niższego niż pierwotnie zakładany, co może przełożyć się na spadek rentowności działalności Emitenta.

Znacząca konkurencja na rynku nieruchomości biurowych oraz rosnąca podaż wysokiej klasy lokali biurowych, może w przyszłości wymusić konieczność obniżenia poziomu stawek czynszu do poziomu niższego niż zakładany, w efekcie czego dojdzie do obniżenia efektywności finansowej realizowanego przez Emitenta przedsięwzięcia. Emitent nie ma wpływu na podejmowane działania przez przedsiębiorstwa konkurencyjne, natomiast ma możliwość utrzymania dostatecznego poziomu najmu poprzez obniżenie oferowanych stawek czynszu.

1.2.8. Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej lub koniunktury na rynkach nieruchomości

Kondycja gospodarki światowej, w tym skutki światowego kryzysu finansowego oraz skutki pogorszenia sytuacji gospodarczej w Europie, w tym w Polsce, wpływają na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. W wyniku światowego kryzysu finansowego nastąpiło, m.in. spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia, spadek zaufania do instytucji finansowych, ograniczenie dostępu do finansowania, przy jednoczesnym wzroście kosztów finansowania oraz spadku wartości aktywów finansowych na świecie.

Ryzyko działalności Emitenta jest z kolei uzależnione między innymi od warunków na rynku nieruchomości, który rozwija się w sposób cykliczny podlegając okresowym wahaniom i zmianom trendów. Spadek koniunktury na rynku nieruchomości ma i może mieć w przyszłości negatywny wpływ na wyniki Emitenta. Cena rynkowa nieruchomości jest co do zasady, zależna od sytuacji ekonomicznej m.in. od wzrostu oraz wartości absolutnych PKB, tendencji na rynku pracy, inflacji, dostępności kredytów oraz zmian stóp procentowych. Ponadto, pogorszenie ogólnej sytuacji ekonomicznej w Polsce może ograniczyć zapotrzebowanie na projekty Emitenta. W konsekwencji może to prowadzić do strat w ramach danego projektu lub potrzeby znalezienia alternatywnego wykorzystania zakupionych nieruchomości.

Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.9. Ryzyko pogorszenia sytuacji społeczno-ekonomicznej w Polsce

Przychody Emitenta będą uzyskiwane z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jego wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej, dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

1.2.10. Ryzyko wzrostu stóp procentowych

W przypadku gdyby w przyszłości Emitent zaciągnął zadłużenie o zmiennej stopie procentowej, Emitent byłby narażony na wzrost kosztów obsługi tego długu. Taka sytuacja nastąpi gdy wzrosną rynkowe stopy procentowe.

Wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.2.11. Ryzyko wahań kursów walutowych

Wahania kursów walut mogą mieć istotny wpływ na działalność Emitenta w przypadku gdy przychody, należności, koszty lub zobowiązania będą ponoszone w walutach obcych. Kursy walutowe złotego wobec EUR i USD podlegały znacznym wahaniom w ostatnich latach oraz mogą podlegać takim wahaniom w przyszłości. Niekorzystne wahania kursów walutowych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

1.3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym

1.3.1. Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego obligacji

Kurs i płynność Obligacji zależą będą od wartości oraz liczby zleceń kupna i zleceń sprzedaży składanych przez inwestorów działających na Catalysť. Istnieje ryzyko, iż wtórny obrót na Catalysť będzie ograniczony ze względu na niewielką potencjalną podaż i / lub popyt ze strony inwestorów.

Inwestorzy powinni być więc świadomi, że kurs Obligacji może być wypadkową wielu czynników, w tym także gospodarczych, nie związanych z sytuacją finansową Emitenta.

Nie można zapewnić, że osoba, która nabędzie Obligacje na Catalysť, będzie mogła je sprzedać w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

W celu poprawy płynności Obligacji na Catalyst, Zarząd Emitenta zawarł umowę z Animatorem Rynku w celu animowania Obligacji na Catalyst.

1.3.2. Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta lub wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu na Catalyst

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu w sytuacjach ściśle określonych w Regulaminie ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

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

Zgodnie z § 17 c ust. 1 punkt 3 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, jeżeli nie przestrzega on zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki ciążące na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie, to w szczególności obowiązki informacyjne.

Na podstawie § 18 ust. 7 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie lub interes uczestników tego obrotu, w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu 3 lat od dnia pierwszego notowania, z wyłączeniem rozwiązania umowy na podstawie zwolnienia udzielonego przez GPW,
- zawieszenia prawa do działania Autoryzowanego Doradcy w alternatywnym systemie,
- skreślenia Autoryzowanego Doradcy z listy autoryzowanych doradców.

Ponadto zgodnie z § 20 ust. 5 Regulaminu ASO GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku, w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku przed upływem 2 lat licząc od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych Emitenta na rynku kierowanym zleceniami; lub
- zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku w alternatywnym systemie, lub wykluczenia go z tego działania.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 w zw. z art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu, 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 w zw. art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na

żądanie KNF, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW 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, obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst instrumenty finansowe emitenta w następujących sytuacjach:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 17 c ust. 1 Regulaminu ASO, GPW może:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł,

jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, w szczególności obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to obowiązki informacyjne.

Zgodnie z § 17 c 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 § 17 c ust. 2 Regulaminu ASO, GPW może:

- nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie powyższego punktu nie może przekraczać 50.000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 w zw. z art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, na żądanie KNF, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego

systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu instrumentów finansowych emitenta jest wydawana jako sankcja za niewykonywanie przez emitenta obowiązków określonych w Regulaminie ASO, okres zawieszenia obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Nie można wykluczyć, iż któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do Emitenta. Emitent będzie starał się ograniczać to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich postanowień Regulaminu ASO.

1.3.3. Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Niedopełnienie przez Emitenta obowiązku zgłoszenia w ciągu 14 dni faktu wprowadzenia do ASO instrumentów finansowych do ewidencji prowadzonej przez KNF może, zgodnie z art. 10 ust. 5 w zw. z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, pociągać za sobą karę administracyjną tj. karę pieniężną do wysokości 100.000 PLN (sto tysięcy złotych) nakładaną przez KNF.

Ponadto KNF może nałożyć na Emitenta inne kary administracyjne za niewykonanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej oraz Ustawy o obrocie. Wspomniane sankcje wynikają przede wszystkim z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169 – 174 Ustawy o obrocie. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że powyższa sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta.

1.3.4. Ryzyko związane z karami pieniężnymi nakładanymi przez GPW

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia m.in. nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 50.000 PLN (§ 17 c ust. 1 i ust. 3 Regulaminu ASO).

Zgodnie z § 17c ust. 7 Regulaminu ASO GPW może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

1.3.5. Ryzyko podatkowe związane z obrotem wtórnym obligacjami oraz przepisami podatkowymi dotyczącymi opodatkowania pożytków z obligacji

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, co może negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z zainwestowanego w Obligacje kapitału. Inwestor powinien być świadomy, iż z obrotem wtórnym obligacjami wiąże się swoiste ryzyko podatkowe, polegające na tym, że według niektórych interpretacji podatek nalicza się posiadaczowi obligacji od całych odsetek wypłacanych przez Emitenta bez uwzględnienia tego, że wcześniej nabył on obligacje wraz z (częściowo) narosłymi odsetkami. Oznacza to, iż inwestor nabywający obligacje blisko terminu wypłaty odsetek, może zapłacić podatek od odsetek, które – z ekonomicznego punktu widzenia – nie stanowią jego zysku. Może to prowadzić do spadku efektywnej stopy zwrotu z obligacji.

1.3.6. Ryzyko stopy procentowej

Wartość godziwa Obligacji rozumiana jako wartość bieżąca przyszłych świadczeń pieniężnych dla Obligatariuszy, może podlegać wahaniom związanym ze zmianami rynkowych stóp procentowych poprzez zmianę stopy dyskonta właściwej dla tych przepływów.

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi 8% w stosunku rocznym. Brak uzależnienia wartości kuponu od rynkowej stopy procentowej nie chroni obligatariuszy przed ryzykiem wzrostu rynkowej stopy procentowej. Fakt ten może znajdować odzwierciedlenie w rynkowej cenie Obligacji.

Z drugiej strony należy zwrócić uwagę, na fakt iż ryzyko stopy procentowej ma charakter symetryczny tzn. w przypadku spadku rynkowych stóp procentowych oprocentowanie stałe Obligacji będzie w pewnym stopniu pozytywnie przekładać się na rynkową cenę Obligacji.

1.3.7. Ryzyko utraty płynności, opóźnienia lub braku zapłaty odsetek lub niewykupienia Obligacji w przypadku przedterminowego wykupu lub natychmiastowego wykupu lub w dacie Wykupu

W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych czynników mających istotny wpływ na działalność Emitenta, mogą one skutkować m.in. nieuzyskaniem zakładanych efektów realizowanych projektów, czy utratą płynności finansowej przez Emitenta. Miałoby to negatywny wpływ na możliwość zapłaty przez Emitenta odsetek od Obligacji lub wykupu Obligacji. Zdarzenia takie miałyby istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent zakłada, iż Obligacje w dacie Wykupu zostaną spłacone z generowanych przepływów pieniężnych. Nie ma jednak pewności, że Emitent będzie w stanie, zrealizować projekt zgodnie z zamierzeniami i że Spółka wygeneruje środki pieniężne w ilości pozwalającej na wykup obligacji w dacie wykupu.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka, Spółka zapewniła ustanowienie zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji opisanych w pkt. 3.6. Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje zabezpieczone charakteryzują się pierwszeństwem obligatariuszy (wierzycieli) posiadających zabezpieczone należności od Emitenta do zaspokojenia tych należności z niektórych składników majątku Emitenta, stanowiących zabezpieczenie tych należności, co stawia posiadaczy obligacji zabezpieczonych w uprzywilejowanej sytuacji przy ewentualnym dochodzeniu swoich należności.

1.3.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Zgodnie z art. 14.4. Warunków Emisji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta”) z zachowaniem następujących warunków:

- (i) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie 2 (lat) lat od Daty Emisji i nie później niż na 3 (trzy) miesiące przed Datą Wykupu.
- (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zawiadamiając o tym OPERA DM lub inny podmiot prowadzący w danym czasie Ewidencję („Zawiadomienie o Wykupie”). Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalystr Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
- (iii) Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie.

- (iv) Przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.
- (v) W przypadku, gdy Emitent dokona Zawiadomienia o Wykupie z zachowaniem powyższych zasad, Obligacje zostaną wykupione w terminie wskazanym w Zawiadomieniu o Wykupie jako dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.
- (vi) Z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o (i) Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, (ii) premię należną Obligatariuszowi z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w wysokości 1% (jednego procenta) wartości nominalnej Obligacji tego Obligatariusza podlegających wykupowi.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta (Zgodnie z art. 14.3. Warunków Emisji).

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w art. 14.6. Warunków Emisji, Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 50% + 1 Obligacja (pięćdziesiąt procent plus jedna Obligacja) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) lub Administrator Hipoteki będą uprawnieni do wystąpienia z żądaniem dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji („**Natychmiastowy Wykup Obligacji**”), na następujących zasadach:

- (i) W przypadku skierowania żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany do wykupu - na podanych niżej warunkach - Obligacji posiadanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy występujących z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji wystąpią Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) przedmiotem wykupu będą wszystkie Obligacje.
- (ii) Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane do Emitenta w każdym czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinno zostać skierowane do Emitenta na piśmie pod rygorem nieważności.
- (iii) W piśmie zawierającym żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinien zostać wskazany Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę wystąpienia z żądaniem oraz liczba Obligacji podlegających wykupowi.
- (iv) W przypadku wystąpienia przez Obligatariusza (Obligatariuszy) lub Administratora Hipoteki z uprawnionym żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do dokonania Wykupu Obligacji zgłoszonych do wykupu nie później niż w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia otrzymania żądania przez Emitenta.
- (v) Z tytułu Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariusza: wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Natychmiastowego Wykupu Obligacji.

Zgodnie z art. 14.6. Warunków Emisji żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń („**Przypadki Naruszenia**”):

- (i) Emitent nie dokona w terminie zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej do zapłaty z tytułu Obligacji serii A lub serii B, zgodnie z Warunkami Emisji;
- (ii) na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A lub na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii B zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii B;
- (iii) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi do dnia 1.04.2014r., chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
- (iv) wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu poniżej 85% łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
- (v) (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży w sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego w rozumieniu ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. z 2009r. nr 175 poz. 1361 z późn. zm.), (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- (vi) zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
- (vii) w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
- (viii) na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy złotych i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;
- (ix) przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowo-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- (x) Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta lub aktywach Podmiotów Zależnych Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:
 - o są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji serii A lub Obligacji serii B;
 - o zostały ustanowione na zabezpieczenie Obligacji emitenta Poznańska 37 Sp. z o.o. i wygasną do dnia 1.04.2014r.;
 - o innych niż wymienione w punktach (i)-(ii) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- (xi) Emitent zaciągnie jakiegokolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeń zobowiązań z tytułu emisji Obligacji serii A i serii B, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego

przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji serii A i serii B, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji serii A i serii B, lub (iv) łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćaby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i serii B lub (v) za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności Emitent zaciągnie Zobowiązanie Finansowe w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, które zostanie zaciągnięte (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i serii B;

- (xii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń dokonanych za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, (ii) rozporządzeń dotyczących środków obrotowych dokonanych w toku normalnej działalności odpowiednio – Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta - na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- (xiii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego zobowiązania wynikającego z Zadłużenia Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek zobowiązanie Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta wynikające z Zadłużenia Finansowego zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiegokolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta lub wierzyciela Podmiotu Zależnego Emitenta do udzielenia mu Zadłużenia Finansowego zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zadłużenia Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zadłużenia Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zadłużenia Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;
- (xiv) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, (a) udzieli pożyczkę, gwarancję lub poręczenie, (c) nabędzie obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, jeżeli łączna wysokość wierzytelności Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- (xv) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nabędzie udziały, akcje lub inne instrumenty udziałowe w podmiotach trzecich, a łączna kwota wydatków Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta na nabycie takich udziałów, akcji lub innych instrumentów udziałowych, w okresie od Daty Emisji do dnia spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji, przekroczy 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;
- (xvi) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;

- (xvii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- (xviii) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta;
- (xix) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (chociażby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta);
- (xx) w okresie od dnia 15.12.2013r. do dnia całkowitego i bezwarunkowego spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji serii A i serii B, łączna kwota wydatków poniesionych przez Emitenta na rzecz Podmiotu lub Podmiotów Powiązanych z Emitentem, przekroczy kwotę 1.800.000,00 (jednego miliona ośmiuset tysięcy) złotych netto lub równowartość tej kwoty w innej walucie;
- (xxi) Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o. utraci status Podmiotu bezpośrednio Zależnego Emitenta, tj. Emitent przestanie być właścicielem udziałów Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o. stanowiących więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego i uprawniających do więcej niż 50% (pięćdziesięciu procent) głosów na zgromadzeniu wspólników;
- (xxii) bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta, Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o.;
- (xxiii) z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta osoba wyznaczona w danym czasie do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta przez OVC zostanie odwołana z tego stanowiska przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub, w inny, niezależny od niej sposób pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania.

2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

2.1. Emitent

Nazwa (firma):	Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	m.st. Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Adres:	ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 244 13 56
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Poczta elektroniczna:	info@poznanska37.pl

Strona internetowa: www.poznanska37.pl

2.2. Oświadczenie Emitenta

Za wszystkie informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym odpowiedzialny jest Emitent, reprezentowany przez Zarząd w składzie:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

Sławomir Huss – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 05 marca 2014 roku

Poznańska 37 SPV sp. z o.o.
ul. Francesca Nulla 2, 00-486 Warszawa
NIP 5213658281
REGON 146916830
tel. +48 22 2441360
www.poznanska37.pl

**Giełda Papierów
Wartościowych S.A.**

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, aby zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym 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 wprowadzonych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Emanuel Grykin
Prezes Zarządu

Sławomir Huss
Wiceprezes Zarządu

podpisy i pieczętki osób upoważnionych
do reprezentowania Emitenta

3. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU NA CATALYST

3.1. Cele emisji

Celem emisji Obligacji Serii A i B było pozyskanie przez Emitenta środków na:

- Sfinansowanie nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37:
 - (i) Nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 31, z obrębu 0501 (5-05-01), o powierzchni 534 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00053614/8,
 - (ii) Nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 30, z obrębu 0501 (5-05-01), o powierzchni 441 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00136173/0 (łącznie „**Nieruchomość Poznańska**”),oraz pokrycie kosztów i zobowiązań z tym związanych;
- Realizację projektu inwestycji budowlanej prowadzonej na Nieruchomości Poznańska, polegającej na przeprowadzeniu robót budowlanych - w tym przebudowy i nadbudowy – w odniesieniu do budynków składających się na Nieruchomość Poznańska wraz z ich otoczeniem, w celu doprowadzenia tych budynków do standardu, odpowiadającego co najmniej podwyższonej klasie B, pozwalającego na wynajem znajdujących się w nich lokali na cele biurowe;
- Zapłatę kwot należnych Obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji Serii A i B;
- Finansowanie bieżącej działalności Emitenta.

3.2. Wielkość emisji

Przedmiotem emisji było:

- 15.600 (słownie: piętnaście tysięcy sześćset) sztuk Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (słownie: tysiąc) PLN każda, oraz
- 34.400 (słownie: trzydzieści cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 (słownie: tysiąc) PLN każda.

3.3. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna jednej Obligacji w ramach emisji serii A:	1.000 PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji w ramach emisji serii A:	15.600.000 PLN
Cena emisyjna jednej Obligacji w ramach emisji serii A:	1.000 PLN
Łączna cena emisji Obligacji w ramach emisji serii A:	15.600.000 PLN

Wartość nominalna jednej Obligacji w ramach emisji serii B:	1.000 PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji w ramach emisji serii B:	34.400.000 PLN
Cena emisyjna jednej Obligacji w ramach emisji serii B:	1.000 PLN
Łączna cena emisji Obligacji w ramach emisji serii B:	34.400.000 PLN

3.4. Warunki wykupu i możliwość wcześniejszego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Z zastrzeżeniem opisanych poniżej przypadków: Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza oraz Natychmiastowego Wykupu Obligacji, wykup Obligacji nastąpi przez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej – 1.000 PLN za każdą Obligację powiększonej o należne oprocentowanie obliczone zgodnie z formułą („**Wykup Obligacji**”):

$$KO = SO\% \times WN \times LD/365$$

gdzie:

SO – oznacza stopę oprocentowania wynoszącą 8% lub 18% jeśli na skutek niedotrzymania jednego lub więcej Zobowiązań Dodatkowych Emitenta, w danym okresie obowiązywałoby podwyższone oprocentowanie, zgodnie z rozdziałem 3.5 niniejszego dokumentu;

KO - oznacza kwotę oprocentowania należną w dniu płatności oprocentowania;

WN – oznacza wartość nominalną Obligacji;

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym lub liczbę dni, za które należne jest oprocentowanie płatne w innej dacie niż pokrywająca się z końcem Okresu Odsetkowego;

Po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Z chwilą wykupu Obligacje podlegać będą umorzeniu.

Z zastrzeżeniem opisanych poniżej przypadków: Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Natychmiastowego Wykupu Obligacji, wykup Obligacji nastąpi w dniu wykupu, tj. w dniu 31.01.2017 r.

Zgodnie z art. 14.4. Warunków Emisji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („**Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta**”) z zachowaniem następujących warunków:

- (i) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie 2 (lat) lat od Daty Emisji i nie później niż na 3 (trzy) miesiące przed Datą Wykupu.
- (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zawiadamiając o tym OPERA DM lub inny podmiot prowadzący w danym czasie Ewidencję („Zawiadomienie o Wykupie”). Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyست Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
- (iii) Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie.
- (iv) Przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie

Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.

- (v) W przypadku, gdy Emitent dokona Zawiadomienia o Wykupie z zachowaniem powyższych zasad, Obligacje zostaną wykupione w terminie wskazanym w Zawiadomieniu o Wykupie jako dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.
- (vi) Z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o (i) Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, (ii) premię należną Obligatariuszowi z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w wysokości 1% (jednego procenta) wartości nominalnej Obligacji tego Obligatariusza podlegających wykupowi.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta (Zgodnie z art. 14.3. Warunków Emisji).

W przypadku wystąpienia któregoś z Przypadków Naruszenia określonych w art. 14.6. Warunków Emisji, Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 50% + 1 Obligacja (pięćdziesiąt procent plus jedna Obligacja) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) lub Administrator Hipoteki będą uprawnieni do wystąpienia z żądaniem dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji („**Natychmiastowy Wykup Obligacji**”), na następujących zasadach:

- (i) W przypadku skierowania żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany do wykupu - na podanych niżej warunkach - Obligacji posiadanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy występujących z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji wystąpią Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) przedmiotem wykupu będą wszystkie Obligacje.
- (ii) Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane do Emitenta w każdym czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinno zostać skierowane do Emitenta na piśmie pod rygorem nieważności.
- (iii) W piśmie zawierającym żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinien zostać wskazany Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę wystąpienia z żądaniem oraz liczba Obligacji podlegających wykupowi.
- (iv) W przypadku wystąpienia przez Obligatariusza (Obligatariuszy) lub Administratora Hipoteki z uprawnionym żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do dokonania Wykupu Obligacji zgłoszonych do wykupu nie później niż w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia otrzymania żądania przez Emitenta.
- (v) Z tytułu Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariusza: wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Natychmiastowego Wykupu Obligacji.

Zgodnie z art. 14.6. Warunków Emisji żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane w przypadku wystąpienia któregoś z następujących zdarzeń („**Przypadki Naruszenia**”):

- (i) Emitent nie dokona w terminie zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej do zapłaty z tytułu Obligacji serii A lub serii B, zgodnie z Warunkami Emisji;
- (ii) na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A lub na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii B zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii B;
- (iii) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi do dnia 1.04.2014r., chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
- (iv) wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu poniżej 85% łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
- (v) (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży w sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego w rozumieniu ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. z 2009r. nr 175 poz. 1361 z późn. zm.), (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- (vi) zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
- (vii) w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
- (viii) na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy złotych i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;
- (ix) przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowo-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- (x) Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta lub aktywach Podmiotów Zależnych Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:
 - o są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji serii A lub Obligacji serii B;
 - o zostały ustanowione na zabezpieczenie Obligacji emitenta Poznańska 37 Sp. z o.o. i wygasną do dnia 1.04.2014r.;
 - o innych niż wymienione w punktach (i)-(ii) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- (xi) Emitent zaciągnie jakiegokolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeń zobowiązań z tytułu emisji Obligacji serii A i serii B, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego

przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji serii A i serii B, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji serii A i serii B, lub (iv) łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćaby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i serii B lub (v) za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności Emitent zaciągnie Zobowiązanie Finansowe w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, które zostanie zaciągnięte (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i serii B;

- (xii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń dokonanych za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, (ii) rozporządzeń dotyczących środków obrotowych dokonanych w toku normalnej działalności odpowiednio – Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta - na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- (xiii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego zobowiązania wynikającego z Zadłużenia Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek zobowiązanie Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta wynikające z Zadłużenia Finansowego zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiegokolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta lub wierzyciela Podmiotu Zależnego Emitenta do udzielenia mu Zadłużenia Finansowego zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zadłużenia Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zadłużenia Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zadłużenia Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;
- (xiv) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, (a) udzieli pożyczkę, gwarancję lub poręczenie, (c) nabędzie obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, jeżeli łączna wysokość wierzytelności Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- (xv) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nabędzie udziały, akcje lub inne instrumenty udziałowe w podmiotach trzecich, a łączna kwota wydatków Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta na nabycie takich udziałów, akcji lub innych instrumentów udziałowych, w okresie od Daty Emisji do dnia spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji, przekroczy 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;
- (xvi) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;

- (xvii) Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- (xviii) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta;
- (xix) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (chociażby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta);
- (xx) w okresie od dnia 15.12.2013r. do dnia całkowitego i bezwarunkowego spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji serii A i serii B, łączna kwota wydatków poniesionych przez Emitenta na rzecz Podmiotu lub Podmiotów Powiązanych z Emitentem, przekroczy kwotę 1.800.000,00 (jednego miliona ośmiuset tysięcy) złotych netto lub równowartość tej kwoty w innej walucie;
- (xxi) Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o. utraci status Podmiotu bezpośrednio Zależnego Emitenta, tj. Emitent przestanie być właścicielem udziałów Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o. stanowiących więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego i uprawniających do więcej niż 50% (pięćdziesięciu procent) głosów na zgromadzeniu wspólników;
- (xxii) bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta, Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. lub Krasickiego SPV Sp. z o.o.;
- (xxiii) z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta osoba wyznaczona w danym czasie do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta przez OVC zostanie odwołana z tego stanowiska przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub, w inny, niezależny od niej sposób pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania.

3.5. Warunki i terminy wypłaty odsetek

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi **8% (słownie: osiem procent)** w stosunku rocznym w okresie od Dnia Emisji do dnia 31.01.2017 r. włącznie.

W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregośkolwiek z Zobowiązań dodatkowych Emitenta („**Zobowiązanie dodatkowe Emitenta**”), Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie **18% (słownie: osiemnaście procent)** w stosunku rocznym. Oprocentowanie w wysokości 18% (słownie: osiemnaście procent) w stosunku rocznym będzie naliczane począwszy od początku Okresu Odsetkowego, w czasie którego doszło do takiego naruszenia do końca Okresu Odsetkowego, w którym wszystkie naruszenia zostaną naprawione (tj. żadne z Zobowiązań dodatkowych Emitenta nie będzie naruszone).

Oprocentowanie będzie naliczane od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji.

Oprocentowanie będzie płatne w trzymiesięcznych okresach odsetkowych („**Okres odsetkowy**”), z dołu.

Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie Okres Odsetkowy (włącznie) do pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego (nie obejmując tej daty)

określonego w poniższej tabeli, a w przypadku ostatniego Okresu Odsetkowego – do Dnia Wykupu (nie obejmując tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dacie Emisji.

Do otrzymania Oprocentowania uprawniony będzie wyłącznie podmiot mający status Obligatariusza na koniec Daty Ustalenia Praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy. Oprocentowanie za dany Okres Odsetkowy będzie wypłacane uprawnionemu do jego otrzymania Obligatariuszowi z dotu w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego. Jeżeli ustalony w ten sposób dzień wypłaty Oprocentowania nie będzie przypadał w Dzień Roboczy, Oprocentowanie zostanie wypłacone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych Obligacji serii A

Nr Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu odsetkowego	Ostatni dzień Okresu odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do otrzymania oprocentowania	Dzień wypłaty oprocentowania
1	27.12.2013	31.03.2014	31.03.2014	31.03.2014
2	01.04.2014	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2014
3	01.07.2014	30.09.2014	30.09.2014	30.09.2014
4	01.10.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
5	01.01.2015	31.03.2015	31.03.2015	31.03.2015
6	01.04.2015	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015
7	01.07.2015	30.09.2015	30.09.2015	30.09.2015
8	01.10.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015
9	01.01.2016	31.03.2016	31.03.2016	31.03.2016
10	01.04.2016	30.06.2016	30.06.2016	30.06.2016
11	01.07.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
12	01.10.2016	31.01.2017	31.01.2017	31.01.2017

Źródło: Emitent.

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych Obligacji serii B

Nr Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu odsetkowego	Ostatni dzień Okresu odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do otrzymania oprocentowania	Dzień wypłaty oprocentowania
1	15.01.2014	31.03.2014	31.03.2014	31.03.2014
2	01.04.2014	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2014
3	01.07.2014	30.09.2014	30.09.2014	30.09.2014
4	01.10.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014

5	01.01.2015	31.03.2015	31.03.2015	31.03.2015
6	01.04.2015	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015
7	01.07.2015	30.09.2015	30.09.2015	30.09.2015
8	01.10.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015
9	01.01.2016	31.03.2016	31.03.2016	31.03.2016
10	01.04.2016	30.06.2016	30.06.2016	30.06.2016
11	01.07.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
12	01.10.2016	31.01.2017	31.01.2017	31.01.2017

Źródło: Emitent.

Oprocentowanie będzie naliczane od wartości nominalnej Obligacji.

Oprocentowanie będzie naliczane według następującego wzoru:

$$KO = SO\% \times WN \times LD/365$$

gdzie:

SO – oznacza stopę oprocentowania wynoszącą 8%;

KO - oznacza kwotę oprocentowania należną w dniu płatności oprocentowania;

WN – oznacza wartość nominalną Obligacji;

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym lub liczbę dni, za które należne jest oprocentowanie płatne w innej dacie niż pokrywająca się z końcem Okresu Odsetkowego;

Po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.

Płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz – w odniesieniu do Obligatariuszy niebędących uczestnikami bezpośrednimi KDPW – firm inwestycyjnych lub banków powierniczych prowadzących dla tych posiadaczy rachunki papierów wartościowych, zgodnie z Regulacjami KDPW, o ile będą miały zastosowanie.

Niezależnie od uprawnień Obligatariusza określonych w Warunkach Emisji, w przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek kwoty należnej tytułem świadczeń z Obligacji Obligatariusz uprawniony będzie do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.12.2008r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008r. nr 220 poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

Niezależnie od regulacji zawartych w Warunkach Emisji, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO Catalyst, będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA regulaminy, co każdorazowy nabywca Obligacji przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na powyższe zgodę.

W przypadkach, gdy z powodu Regulacji KDPW, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach określonych w postanowieniach Warunków Emisji (w szczególności wynikających ze zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali nowe terminy ustalenia praw do otrzymania świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Zgodnie z art. 14.7. Warunków Emisji, niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z Emisją Obligacji, w tym zobowiązań do ustanowienia Zabezpieczeń, Emitent zaciąga następujące zobowiązania (**„Zobowiązania dodatkowe Emitenta”**), których naruszenie skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji, zobowiązując się niniejszym, że:

- (i) do dnia 1.04.2014r. hipoteki ustanowione na Nieruchomości Poznańska, Nieruchomości Żabi Kruk i Nieruchomości Krasickiego na zabezpieczenie wierzytelności Obligacji Poznańska zostaną wykreślone z ksiąg wieczystych;
- (ii) do dnia 1.04.2014r. wszystkie Hipoteki będą wpisane w księgach wieczystych na pierwszym miejscu;
- (iii) do dnia 30.04.2014r. Emitent uzyska prawo dysponowania na cele budowlane całą Nieruchomością Poznańska 37 i usytuowanym na niej budynkiem na zasadach i w zakresie umożliwiającym mu realizację Inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem robót budowlanych, z zastrzeżeniem, że jeżeli prawo to nie będzie wynikać z przysługiwania Emitentowi prawa własności wszystkich lokali w budynku na Nieruchomości Poznańska, to Emitent dodatkowo w tym terminie zawrze ze wszystkimi właścicielami stanowiących odrębną własność lokali w tym budynku umowy przedwstępne, z których wynikać będzie zobowiązanie tych właścicieli do sprzedaży tych lokali na rzecz osoby trzeciej lub Emitenta, jeżeli Emitent będzie zbywać na rzecz tej osoby całość praw przysługujących Emitentowi do Nieruchomości Poznańska;
- (iv) nie później niż w dniu 1.04.2014r. będzie mieć miejsce pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst;
- (v) do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji:
 - o Hipoteki docelowo będą wpisane na pierwszym miejscu w księgach wieczystych i Nieruchomości nie będą w tym okresie obciążone jakąkolwiek hipoteką (z wyłączeniem Hipotek), w szczególności nie zostanie na nich ustanowiona hipoteka przymusowa, chyba że na wpis innej hipoteki Administrator Hipoteki wyrazi zgodę w formie, w jakiej zażąda Emitent (z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta). Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgody na wpis hipoteki na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i B lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta, jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i B; zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja

obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;

- o Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawu (dla uniknięcia wątpliwości zobowiązanie to nie będzie poczytywane za naruszone, jeżeli w rejestrze zostaną wpisane odrębne Zastawy na zabezpieczenie wierzytelności z poszczególnych Serii Obligacji o jednakowym pierwszeństwie wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie) i przedmioty Zastawu nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich. Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgody na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i B lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i B; zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem.

3.6. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

Obligacje są zabezpieczone.

Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą:

Hipoteki, tj.:

(i) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Ława, wpisana w dniu 2 stycznia 2014 r. do Księgi Wieczystej nr EL11/00023252/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ławie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisana na pierwszym miejscu (zdefiniowana w Warunkach Emisji jako „Hipoteka Ława”). Nieruchomość Ława nie jest własnością Emitenta ani nie jest w użytkowaniu wieczystym Emitenta, a ustanowienie zabezpieczenia zostało dokonane na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki dokonanego w formie aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 2013 r. (Rep.A nr 23097/2013) przed asesorem notarialnym Michałem Kotpą.

Przedmiot	Data ustanowienia	Podmiot dokonujący	Wartość z	Podstawa ustanowienia w
-----------	-------------------	--------------------	-----------	-------------------------

zabezpieczenia	zabezpieczenia	wyceny	wyceny (PLN)	Warunkach Emisji
Nieruchomość położona w Iławie przy ulicy Produkcyjnej 12, powiat iławski, woj. warmińsko-mazurskie	02.01.2014 r.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LEMAR, mgr inż. Maria Leszczyńska, Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 2774	9.970.000,00	Art. 10.3.1

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Iławie przy ul. Produkcyjnej 12 został zamieszczony w pkt. 7 Dokumentu.

(ii) hipoteka łączna umowna ustanowioną na Nieruchomości Poznańska 37, wpisana w dniu 13 stycznia 2014 r. do Ksiąg Wieczystych nr WA4M/00053614/8 oraz nr WA4M/00136173/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowana w Warunkach Emisji jako „Hipoteka Poznańska”). Nieruchomość Poznańska jest w użytkowaniu wieczystym Emitenta, a ustanowienie zabezpieczenia zostało dokonane na podstawie Umowy Sprzedaży oraz Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki dokonanego w formie aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 2013 r. (Rep.A nr 23185/2013) przed asesorem notarialnym Michałem Kołpą. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Hipoteka Poznańska jest wpisana na pierwszym miejscu.

Przedmiot zabezpieczenia	Data ustanowienia zabezpieczenia	Podmiot dokonujący wyceny	Wartość z wyceny (PLN)	Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji
Nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37	13.01.2014 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	27.044.302,00	Art. 10.3.1

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37 został zamieszczony w pkt. 7 Dokumentu.

(iii) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Żabi Kruk, wpisana w dniu 13 lutego 2014 r. do Księgi Wieczystej nr GD1G/00136328/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowana w Warunkach Emisji jako „Hipoteka Żabi Kruk”). Nieruchomość Żabi Kruk nie jest własnością Emitenta ani nie jest w użytkowaniu wieczystym Emitenta, a ustanowienie zabezpieczenia zostało dokonane na podstawie Umowy Przeniesienia Praw Użytkowania Wieczystego i Własności

Budynku oraz Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki dokonanego w formie aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 2013 r. (Rep.A nr 23091/2013) przed asesorem notarialnym Michałem Kołpą. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Hipoteka Żabi Kruk jest wpisana na pierwszym miejscu.

Przedmiot zabezpieczenia	Data ustanowienia zabezpieczenia	Podmiot dokonujący wyceny	Wartość z wyceny (PLN)	Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji
Nieruchomość w Gdańsku przy ul. Żabi Kruk	13.02.2014 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	1.401.939	Art. 10.3.1

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Żabi Kruk został zamieszczony w pkt. 7 Dokumentu.

Zastawy, tj.:

zastaw rejestrowy, wpisany w dniu 10 stycznia 2014 r. pod pozycją nr 2383904, na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym Emitenta (Poznańska 37 SPV Sp. z o.o., dawniej NATOX Sp. z o.o.), zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowany w Warunkach Emisji jako „Zastaw na udziałach Emitenta”). Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.2.

zastaw rejestrowy, wpisany w dniu 10 stycznia 2014 r. pod pozycją nr 2383915, na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV1 (Żabi Kruk SPV Sp. z o.o., dawniej Monotek Sp. z o.o.), zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowany w Warunkach Emisji jako „Zastaw na udziałach SPV1”). Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.2.

zastaw rejestrowy, wpisany w dniu 10 stycznia 2014 r. pod pozycją nr 2383897, na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV2 (Krasickiego SPV Sp. z o.o., dawniej Tiloom Sp. z o.o.), zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowany w Warunkach Emisji jako „Zastaw na udziałach SPV2”). Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.2.

zastaw rejestrowy, wpisany w dniu 10 stycznia 2014 r. pod pozycją nr 2384004, na pierwszym miejscu ustanowiony na przedsiębiorstwie Emitenta, tj. zbiorze wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Emitenta w dacie zawarcia umowy zastawu lub nabytych przez Emitenta w późniejszym terminie, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych (zdefiniowany w Warunkach Emisji jako „Zastaw na przedsiębiorstwie”). Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.2.

oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji do kwoty 75.000.000 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, w rozbiciu na 23.400.000 złotych dla serii A oraz 51.600.000

złotych dla serii B, złożone na rzecz Subskrybentów przed Datą Emisji. Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.3.

Hipoteki, Zastawy oraz Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji stanowią zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji serii A oraz Obligacji serii B.

Funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełni OVC Sp. z o.o. (OVC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000398446, o numerze NIP 5252518354, z kapitałem zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych), z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu.

Emitent zlecił wyceny przedmiotów Hipotek i Zastawów, a wyciągi z przedmiotowych operatów zostały zamieszczone w pkt. 7 Dokumentu.

Emitent zobowiązuje się, że z zastrzeżeniem postanowień art. 10.8. Warunków Emisji zabezpieczenia Obligacji pozostaną w mocy przez cały czas trwania Obligacji, aż do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji.

W przypadku, gdyby w okresie do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji łączna wartość Hipotek i Zastawów („Zabezpieczenie”) uległa zmniejszeniu: (i) poniżej 85 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 85 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i serii B.

Wartość przedmiotu Zabezpieczenia zostanie zweryfikowana przy zastosowaniu następujących zasad:

Administrator Hipoteki będzie uprawniony do sprawdzenia wartości Zabezpieczenia dwukrotnie w okresie istnienia Obligacji: pierwsza wycena będzie mogła zostać sporządzona w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie dwóch lat od Daty Emisji Obligacji („Data Wyceny”);

korzystając z praw określonych w art. 10.9.1. Warunków Emisji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do zlecenia wyceny wartości zabezpieczeń uprawnionym biegłym, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach („Wycena Administratora”);

w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od Daty Wyceny, Administrator Hipoteki może zawiadomić Emitenta, iż zgodnie z Wyceną Administratora wartość przedmiotów Zabezpieczenia spadła poniżej wskazanego w art. 10.8. Warunków Emisji poziomu („Zawiadomienie o Naruszeniu”).

w przypadku otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Naruszeniu, Emitent według swojego uznania: a) zapewni ustanowienie dodatkowych Zabezpieczeń zgodnie z art. 10.8. Warunków Emisji, albo b) w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania Zawiadomienia o Naruszeniu doręczy Administratorowi Hipoteki wycenę sporządzoną przez uprawnionego biegłego, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach, z której wynikać będzie, iż wartość Zabezpieczeń nie spadła poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji („Wycena Emitenta”);

w przypadku, gdy zgodnie z wartością Zabezpieczeń ustaloną jako średnia arytmetyczna wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Administratora i wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Emitenta doszło do obniżenia wartości przedmiotu Zabezpieczeń poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji lub gdy Emitent w terminie określonym w art. Art. 10.9.4. Warunków Emisji nie doręczy Administratorowi Hipoteki Wyceny Emitenta, zastosowanie znajdują postanowienia art. 10.8. Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień art.10.9.6. poniżej;

w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Wyceny Emitenta, Emitent lub Administrator Hipoteki może zażądać, aby rozbieżność dotycząca różnicy pomiędzy wartością Zabezpieczenia wynikającą z Wyceny Emitenta i Wyceny Administratora została rozstrzygnięta przez Komisję Rozstrzygania Sporów przy Polskiej Izbie Rzecznictwa Majątkowego zgodnie z regulacjami Izby obowiązującymi w tym zakresie.. Rozstrzygnięcie Komisji w kwestii wartości Zabezpieczeń będzie wiążące dla Emitenta i Administratora Hipoteki.

Niezależnie od zobowiązań wynikających z art. 10 ust. 4 Ustawy o obligacjach, Emitent zobowiązany będzie do udostępniania Obligatariuszom kwartalnych sprawozdań finansowych, sporządzanych za kolejne okresy trzymiesięczne od Daty Emisji do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji. Sprawozdania finansowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będą udostępniane w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – w formie raportu bieżącego.

Prawa i obowiązki wynikające z zabezpieczeń

Hipoteki – ustanowienie przedmiotowego zabezpieczenia nie rodzi po stronie obligatariuszy zobowiązań.

Hipoteki są prawami obciążającymi nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczenia, na mocy których obligatariusze mogą dochodzić zaspokojenia z tychże nieruchomości bez względu na to, czyją stały się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości.

W przypadku, ogłoszenia upadłości przez Emitenta, jeżeli dla zabezpieczenia praw z obligacji ustanowiono zabezpieczenie na majątku Emitenta przedmiot zabezpieczenia praw z obligacji a więc nieruchomość tworzy osobną masę upadłości przeznaczoną wyłącznie na zaspokojenie praw obligatariuszy.

W przypadku, gdy ustanawiającym zabezpieczenie nie jest Emitent, ale podmiot trzeci, postępowanie upadłościowe wobec Emitenta toczy się według zasad ogólnych, zaś zaspokojenie się z przedmiotu zabezpieczenia winno nastąpić poprzez skierowanie egzekucji do podmiotu, który udzielił zabezpieczenia. Wraz z ogłoszeniem upadłości przez podmiot, na którego majątku zostało ustanowione zabezpieczenie praw obligatariuszy, cały jego majątek, w tym również przedmiotowa nieruchomość, stają się masą upadłości, która co do zasady służy zaspokojeniu roszczeń wszystkich wierzycieli. Wierzyciele zabezpieczeni rzeczowo, a więc w tym wypadku obligatariusze są jednak szczególnie uprzywilejowani. W przypadku upadłości likwidacyjnej, gdy następuje likwidacja majątku upadłego, sumy uzyskane w wyniku sprzedaży praw obciążonych hipoteką (własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości) przeznacza się na zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na tych prawach a więc obligatariuszy. Dopiero następnie kwoty pozostałe po zaspokojeniu tych wierzytelności wchodzić do funduszy masy upadłości. Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze wprowadza jednak ograniczenie uprzywilejowania wierzycieli hipotecznych polegające na konieczności wcześniejszego zaspokojenia pewnej kategorii podmiotów uprzywilejowanych. W razie sprzedaży nieruchomości zabezpieczonej hipoteką po ogłoszeniu upadłości przez właściciela

nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokajają się wierzytelności alimentacyjne oraz wierzytelności o wynagrodzenie za pracę pracowników upadłego pracujących na sprzedanej nieruchomości za okres ostatnich trzech miesięcy przed dniem sprzedaży, jednak tylko do wysokości trzykrotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, jak również renty należne za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci.

Wobec ustanowienia administratora hipoteki, w przypadku zaspakajania wierzytelności z przedmiotu hipoteki wszelkie prawa i obowiązki w tym zakresie w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy będzie realizował administrator hipoteki, który dokona następnie stosownej wypłaty na rzecz obligatariusza.

Emitent oświadcza, że ustanowił Administratorem hipoteki OVC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

Pełnienie funkcji Administratora hipoteki obejmuje uprawnienie do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych z ustanowieniem hipotek, wykonywaniem praw obligatariuszy wynikających z ustanowienia hipotek, jak również czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności i podziału pomiędzy uprawnionych kwot uzyskanych w wyniku zaspokojenia z przedmiotu hipotek. Administrator hipoteki jest uprawniony do składania wniosków i dokonywania innych czynności przed sądami prowadzącymi księgę wieczyste, w których wpisane są/zostaną hipoteki, do których dokonywania uprawnieni są obligatariusze jako wierzyciele hipoteczni. Administrator hipoteki może żądać od Emitenta przedstawienia wszelkich informacji i przedłożenia wszelkich dokumentów związanych z nieruchomościami stanowiącymi przedmiot hipotek. Administrator hipoteki może przekazywać uzyskane informacje i dokumenty obligatariuszom, właściwemu podmiotowi prowadzącemu ewidencję.

Zastawy - ustanowienie przedmiotowego zabezpieczenia nie rodzi po stronie obligatariuszy zobowiązań.

Emitent ustanowił administratora zastawu, który będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa i obowiązki zastawnika wynikające z umowy zastawniczej i przepisów prawa. Administratorem Zastawu jest OVC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wobec ustanowienia administratora zastawu, w przypadku zaspakajania wierzytelności z przedmiotu zastawu wszelkie prawa i obowiązki w tym zakresie w imieniu obligatariuszy będzie realizował administrator zastawu, który dokona następnie stosownej wypłaty na rzecz obligatariusza. Działając w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy, Administrator Zastawu jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych z ustanowieniem Zastawów, wykonywaniem praw zastawników wynikających umów Zastawów, jak również czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności i podziału pomiędzy zastawników kwot uzyskanych w wyniku zaspokojenia z przedmiotów Zastawów. Administrator Zastawu jest uprawniony do składania wniosków i dokonywania innych czynności przed sądem prowadzącym rejestr zastawów, do których dokonywania uprawnieni są zastawnicy. Wykonując Umowę, Administrator Zastawu może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezastnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub w umowach Zastawów, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezastnienia Przypadku Naruszenia. Działając z zachowaniem należytej staranności Administrator Zastawu może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenia co do wystąpienia Przypadku Naruszenia udzielane przez Obligatariuszy.

W przypadku zastawów na udziałach, umowy zastawu rejestrowego przewidują, że Administrator Zastawu może – według swojego uznania – żądać zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności w jeden lub kilka z następujących sposobów: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego (ii) przez przejęcie na własność wszystkich lub niektórych Udziałów lub Przyszłych Udziałów ((po cenach

ustalonych w umowach ustanowienia zastawów, tj. 50 zł za każdy udział spółki Krasickiego SPV Sp. z o.o., 50 zł za każdy udział spółki Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. oraz 50,00 zł za każdy udział Emitenta) lub (iii) przez sprzedaż Udziałów lub Przyszłych Udziałów w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik.

W przypadku zastawów na zbiorze rzeczy i praw, umowa zastawu rejestrowego przewiduje, że Administrator Zastawu może – według swojego uznania – żądać zaspokojenia Zabezpieczonych wierzytelności w jeden lub kilka z następujących sposobów: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, (ii) przez przejęcie Zbioru Rzeczy i Praw na własność, (iii) przez sprzedaż Zbioru Rzeczy i Praw w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik, (iv) przez przejęcie Zbioru Rzeczy i Praw w zarząd w rozumieniu art. 27 ust. 1 i 2 Ustawy o zastawie rejestrowym lub (v) przez wydzierżawienie Zbioru Rzeczy i Praw zgodnie z art. 27 ust. 3 Ustawy o zastawie rejestrowym.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji – ustanowienie przedmiotowego zabezpieczenia nie rodzi po stronie obligatariuszy zobowiązań. Emitent poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. do łącznej kwoty 75.000.000 zł co do wykonania zobowiązań ciążących na Emitencie, wynikających z postanowień Warunków Emisji Obligacji. W przypadku gdyby Emitent nie wykonał swojego obowiązku, o którym mowa w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, każdy z obligatariuszy może wystąpić do sądu powszechnego o nadanie aktowi klauzuli wykonalności przedstawiając swoje oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dotyczącym niewypełnienia obowiązku przez Emitenta oraz przedstawiając dodatkowy wyciąg, zaświadczenie lub inny podobny dokument potwierdzający zgodnie z obowiązującymi przepisami, że osoba dochodząca nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności jest posiadaczem Obligacji. Każdy z obligatariuszy może wystąpić do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu zawierającemu oświadczenie klauzuli wykonalności do końca dnia 31.01.2018 r. Akt może też stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności. Uzyskanie przedmiotowej klauzuli wykonalności umożliwia rozpoczęcie prowadzenia postępowania egzekucyjnego na podstawie przepisów k.p.c.

3.7. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom propozycji nabycia obligacji oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Spółka została założona 14 października 2013 roku, a zatem nie ma możliwości przedstawiania wartości zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom propozycji nabycia obligacji

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2014 r. wyniesie 51.895.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowią zobowiązania długoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2015 r. wyniesie 54.595.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowią zobowiązania długoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2016 r. wyniesie 55.764.843,87 PLN, w tym zobowiązania krótkoterminowe 54.545.000,00 PLN, a zobowiązania długoterminowe 1.169.843,87 PLN.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień wykupu obligacji tj. 31.01.2017 r. wyniesie 55.764.843,87 PLN, w tym zobowiązania krótkoterminowe 54.545.000,00 PLN, a zobowiązania długoterminowe 1.169.843,87 PLN.

3.8. Ogólne informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom

Emitentowi ani emitowanym przez niego Obligacjom nie przyznano ratingu.

3.9. Dodatkowe prawa z tytułu obligacji

Podstawowym prawem przysługującym Obligatariuszom jest prawo do uzyskania świadczeń pieniężnych, wynikające ze zobowiązania Emitenta do Wykupu Obligacji i Natychmiastowego Wykupu Obligacji lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta za zapłatą na rzecz Obligatariusza kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej za każdą Obligację powiększonej o należne Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji, która to kwota zostanie powiększona o premię w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta na zasadach określonych w art. 14.4.6 Warunków Emisji.

Ponadto, niezależnie od innych zobowiązań zaciągniętych w związku z emisją Obligacji, Emitent zaciągnął dodatkowe zobowiązania, wymienione w art. 14.7 Warunków Emisji, których naruszenie skutkować będzie podwyższonym oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2 Warunków Emisji.

Obligatariuszom nie przysługują żadne inne dodatkowe prawa z tytułu Obligacji.

3.10. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym

Opodatkowanie dochodów związanych z posiadaniem i obrotem obligacjami zależy od źródła osiągniętego dochodu: zysk z odsetek (płatności kuponowej) i dyskonta lub zysk kapitałowy (tj. osiągnięty dzięki sprzedaży obligacji po cenie wyższej od ceny zakupu) oraz od statusu prawnego podatnika: osoba prawna lub osoba fizyczna.

Tabela 2. Opodatkowanie dochodów związanych z posiadaniem i obrotem obligacjami

	Dochód z tytułu odsetek (płatności kuponowych) i dyskonta	Zysk kapitałowy
Osoba fizyczna	Cały przychód z tytułu odsetek i dyskonta jest opodatkowany stawką 19% i nie łączy się go z dochodami opodatkowanymi według art. 27 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Płatnikiem jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych podatnika (podatek jest potrącany „u źródła”).	Przychody z tytułu zbycia obligacji oraz powiązane z nimi koszty podatnik wykazuje w rocznym zeznaniu podatkowym. Podatek wynosi zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 19% dochodu (czyli różnicy pomiędzy wykazanymi przychodami a powiązanymi z nimi kosztami). Podatek uiszcza sam podatnik.

Osoba prawna	Dochody związane z posiadaniem i obrotem obligacjami przez osobę prawną łączy się z pozostałymi dochodami uzyskiwanymi przez podatnika i są one opodatkowane na zasadach ogólnych obowiązujących ten podmiot. Płatnikiem podatku jest sam podatnik.
---------------------	---

Osoby zagraniczne powinny mieć na uwadze przepisy dotyczące unikania podwójnego opodatkowania. Skorzystanie z opodatkowania stawką wynikającą z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie podatku może mieć miejsce pod warunkiem posiadania przez podatnika (czy to osobę prawną czy fizyczną) certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ podatkowy.

Odrębną od podatku dochodowego kwestią jest podatek od czynności cywilnoprawnych. Umowy sprzedaży obligacji objętych niniejszym Dokumentem Informacyjnym są zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1) lit. B) Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych objęte stawką podatku w wysokości 1%. Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9) tej Ustawy zwolniona z podatku jest sprzedaż obligacji objętych niniejszym Dokumentem:

- a) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- b) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- c) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego,
- d) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego.

Powyższe informacje opisują jedynie ogólne zasady opodatkowania związane z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi i w żadnym wypadku nie mogą być uznane za poradę albo opinię prawną lub podatkową. Autor informacji nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych w oparciu o powyższe informacje. W przypadku wszelkich szczegółowych kwestii oraz pytań zaleca się skorzystanie z porady doradcy podatkowego.

4. DANE O EMITENCIE

4.1. Podstawowe dane

Nazwa (firma):	Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Miasto Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Adres:	ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 244 13 56
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Poczta elektroniczna:	info@poznanska37.pl

4.2. Właściwe rejestry

Regon: 146916830

NIP: 521-365-82-81

4.3. Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

4.4. Przepisy prawa na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

4.5. Właściwy sąd rejestrowy

Emitent jest zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487729.

4.6. Historia Emitenta

Emitent został utworzony w dniu 14.10.2013 r. na mocy aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusza w Warszawie Grzegorza Rogalę, za numerem Rep. A 14114/2013. Założycielem spółki Emitenta była NOBEL SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487729 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27.11.2013 r.

Kapitał założycielski Spółki wynosił 5.000,00 złotych. Przy zawiązaniu Emitenta wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki, tj. 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 złotych, zostały objęte przez NOBEL SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

W dniu 18.12.2013r. wszystkie udziały w Spółce zostały nabyte przez Nicetas Limited spółkę zarejestrowaną na Cyprze pod numerem HE 325909, z siedzibą w Nikozji, pod adresem: Kythiron 3, lok. 103, Aglantzia 2103.

Prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości Poznańska (opisanej w punkcie 3.6. niniejszego Dokumentu Informacyjnego) Emitent nabył od spółki Poznańska 37 Sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 23.12.2013r., objętej aktem notarialnym sporządzonym przez asesora notarialnego Michała Kołpę, zastępcę Marka Bartnickiego notariusza w Warszawie, za Rep. A 23185/2013. Emitent jest wpisany jako użytkownik wieczysty Nieruchomości Poznańska do ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości.

Celem emisji obligacji wyemitowanych przez spółkę Poznańską 37 Sp. z o.o., poprzedniego właściciela nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Poznańskiej 37 w Warszawie, było pozyskanie środków na sfinansowanie nabycia przez emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37. Emitent rozpoczął prowadzenie inwestycji w wiekowej kamienicy znajdującej się w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37. Projekt deweloperski zakładał renowację i modernizację budynku z zachowaniem elewacji oraz detali architektonicznych. Kamienica miała zostać przeznaczona na rezydencję z apartamentami na sprzedaż. Ze względu na znaczne ryzyko

inwestycyjne oprocentowanie obligacji wynosiło nawet 24%. Spółka Poznańska 37 Sp. z o.o. podczas prowadzenia swojej działalności doprowadziła m.in. do zwolnienia większości lokali przez dotychczasowych lokatorów (komunalnych), co było jednym z kluczowych ryzyk dla projektów, oraz uzyskała korzystne porozumienie z konserwatorem zabytków w zakresie m.in. dodatkowych kondygnacji oraz garażu podziemnego.

W związku z tym że spółka Poznańska 37 sp. z o.o. doprowadziła do wykwaterowania praktycznie wszystkich lokatorów, a także była w ostatniej fazie uzyskiwania WZ dla projektu, a tym samym potencjalne ryzyka dla przyszłego projektu były znacznie mniejsze, pojawił się inwestor, który był zainteresowany udziałem w projekcie Poznańska 37 i przekształceniu jej w biurowiec butikowy, zamiast budynku apartamentowego. Spółka Poznańska 37 Sp. z o.o. otrzymała korzystną propozycję sprzedaży nieruchomości. Nastąpiła sprzedaż nieruchomości, a środki ze sprzedaży posłużyły m.in. spłacie obligacji, pozostawiając też zysk wspólnikom odpowiedni dla podjętego ryzyka i włożonego w projekt nakładu pracy.

Spółka Poznańska 37 SPV sp. z o.o. (Emitent) posiada zupełnie innego udziałowca aniżeli Poznańska 37 sp. z o.o. Co do zasady inne są też zabezpieczenia spłaty obligacji. Zbieżność nazw spółek wynika z popularnej wśród developerów polityki, aby nazwa spółki była bezpośrednio kojarzona z adresem, przy którym inwestycja się znajduje, stąd nazwa Poznańska 37 SPV sp. z o.o. Ze względu na znaczne ograniczenie ryzyk związanych z projektem w porównaniu z etapem, gdy właścicielem budynku była spółka Poznańska 37 sp. z o.o., możliwe stało się wyemitowanie przez spółkę Poznańska 37 SPV sp. z o.o. obligacji o znacznie mniejszym ryzyku inwestycyjnym, a w związku z tym o znacznie niższym oprocentowaniu (8%). Środki z tytułu emisji posłużyły nabyciu nieruchomości przy ul. Poznańska 37, a także wystarczą na przyszłą realizację projektu deweloperskiego związanego z przekształceniem obecnej nieruchomości w biurowiec butikowy.

4.7. Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasady ich tworzenia

Tabela 3. Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta (w PLN) na dzień 31.12.2013 r.

Kapitał własny ogółem	-35.248,04
Kapitał podstawowy	5.000,00
Kapitał zapasowy	0,00
Kapitał rezerwowy	0,00
Zysk (strata) netto	- 40.248,04

Źródło: Emitent

Wobec osiągniętej przez Emitenta straty, zgromadzenie wspólników Emitenta uchwałą z dnia 14 lutego 2014 r. postanowiło o dalszym istnieniu Emitenta.

Zasady tworzenia kapitałów własnych Emitenta wynikają z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Umowy spółki Emitenta.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych kapitał zakładowy w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością powinien wynosić co najmniej 5.000,00 złotych. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na równe i niepodzielne udziały. Każdy ze wspólników może mieć więcej niż jeden udział. Udziały w kapitale zakładowym Spółki mogą być pokrywane wkładem pieniężnym lub niepieniężnym (aportem).

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych tworzenie kapitału zapasowego w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie jest obligatoryjne.

Zgodnie z aktem założycielskim spółki Emitenta podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 1.000.000,00 (milion) złotych dokonane w terminie do dnia 31.12.2020 r. nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki.

Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych wspólnicy mają prawo pierwszeństwa do objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym.

4.8. Nieopłacona część kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

4.9. Przewidywane zmiany kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie emitował obligacji zamiennych na udziały ani obligacji z prawem pierwszeństwa do objęcia w przyszłości udziałów Emitenta. Emitent jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie może dokonać warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

4.10. Rynki instrumentów finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Instrumenty finansowe Emitenta nie zostały wprowadzone do obrotu na żadnym rynku finansowym. Emitent nie emitował żadnych instrumentów finansowych, w związku z którymi byłyby wystawiane kwity depozytowe.

4.11. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Emitenta, mające istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej

Jedyny udziałowiec Emitenta Nicetas Limited jest spółką prawa cypryjskiego pełniącą funkcję funduszu private equity, który posiada udziały lub akcje w innych spółkach.

Emitent jest jedynym wspólnikiem spółki pod firmą Krasickiego SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz większościowym udziałowcem spółki pod firmą Żabi Kruk SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka Krasickiego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487212, o numerze NIP 5213658306, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych, w danej chwili nie dysponuje żadnymi aktywami, posiadając jedynie uprawnienia z umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Krasickiego, przy czym uprawnienia te są warunkowe, zaś podmiot zobowiązany może w ich miejsce spełnić inne świadczenie. Spółka Żabi Kruk sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd

Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000486705, o numerze NIP 5213658298, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.500,00 (pięć tysięcy pięćset) złotych jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej przy ul. Żabi Kruk w Gdańsku. Powyższa nieruchomość w chwili obecnej oczekuje na możliwość rozpoczęcia procesu inwestycyjnego.

W przyszłości planowane jest rozpoczęcie, przez obie spółki działalności inwestycyjnej w oparciu o posiadane lub ewentualnie nabyte nieruchomości, na razie jednak nie rozpoczęły one szerszej działalności w tym zakresie. Udziały Emitenta w powyższych spółkach są w całości objęte zastawem rejestrowym zgodnie z opisem zawartym w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, z prawem wykonywania wszystkich praw korporacyjnych Emitenta przez Administratora Zastawu.

Wobec wynikających z powyższego istotnych ograniczeń w sprawowaniu kontroli nad tymi spółkami przez Emitenta, nie sporządza on skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stosownie do zwolnienia wynikającego z przepisu art. 57 pkt 2) oraz ustawy o rachunkowości, ponadto Emitent korzysta ze zwolnienia wynikającego z przepisu art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku, gdy którakolwiek z powyższych spółek zintensyfikuje planowaną działalność, w szczególności w rozmiarze, który wyłączy stosowanie zwolnienia wynikającego z art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości, Emitent zamierza prezentować dane powyższych spółek w ramach skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w celu umożliwienia inwestorom oceny całokształtu działalności Emitenta, z zastrzeżeniem informacji o istniejących ograniczeniach.

4.11a. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne

- a) pomiędzy: Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta: brak powiązań
- b) pomiędzy: Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta: brak powiązań
- c) pomiędzy: Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych): brak powiązań - Emitent nie korzysta z usług Autoryzowanego Doradcy.

4.12. Informacja o prowadzonej działalności oraz o podstawowych produktach i usługach oferowanych przez Emitenta

Statutowym przedmiotem działalności Emitenta są:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Emitent podjął już działania w zakresie realizacji inwestycji w przedwojennej kamienicy, znajdującej się w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37. Projekt deweloperski zakłada renowację i modernizację budynku z zachowaniem elewacji oraz detali architektonicznych. Kamienica zostanie przeznaczona na budynek o przeznaczeniu biurowym.

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego działania podjęte przez zbywcę przedmiotowej nieruchomości, doprowadziły do opracowania szczegółowej analizy technicznej stanu budynku, dokonania analizy rozkładu i atrakcyjności poszczególnych lokali, uzyskania w dniu 02.12.2013 r. dla przedsięwzięcia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków) pozwalającej na realizację inwestycji według zamierzeń Emitenta, doprowadzenia do zgodnego z prawem wypowiedzenia umów najmu w odniesieniu do lokali mieszkalnych w inwestycji oraz doprowadzenia do zwolnienia większości lokali przez dotychczasowych lokatorów, zakończenia prac projektowych w zakresie projektu budowlanego, złożenia projektu budowlanego do Stołecznego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia. Zbywca, po pozytywnym zaopiniowaniu projektu budowlanego przez Stołecznego Konserwatora Zabytków, złoży wniosek o pozwolenie na budowę, a po uzyskaniu pozwolenia na budowę przeniesie decyzję na Emitenta.

W zakresie działań podejmowanych przez Emitenta do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wystąpiono do wszystkich / odpowiednich gestorów mediów o nowe warunki przyłączenia, z których większość już uzyskano, przygotowano umowę o wykonanie badań konserwatorskich, stanowiącą uzupełnienie inwentaryzacji konserwatorskiej, zlecono rozpoczęcie prac nad projektem przetargowym, stanowiącym podstawę do rozpisania przetargu, a także rozpoczęto wstępne rozmowy z potencjalnymi wykonawcami branżowymi celem zweryfikowania nakładów niezbędnych na wykonanie realizacji oraz ewentualnej optymalizacji założonych rozwiązań. Emitent kontynuuje działania zmierzające do zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego na nabytej nieruchomości.

Główne projekty konkurencyjne

Tabela 4. Główne projekty konkurencyjne

Inwestycja	Lokalizacja	GLA(m2)	Czynsz wywoławczy (EUR)
Dom Dochodowy o Trzech Frontach	Plac Trzech Krzyży 3	10 100	25,00
Le Palais	Próżna 7-9	6 234	26,00
Pasaż Lipińskiego	Al. Jerozolimskie 61-63	5 818	25,00
Ufficio Primo	Wspólna 62	6 156	27,00
Royal Trakt Offices	Al. Ujazdowskie 41	4 200	26,00

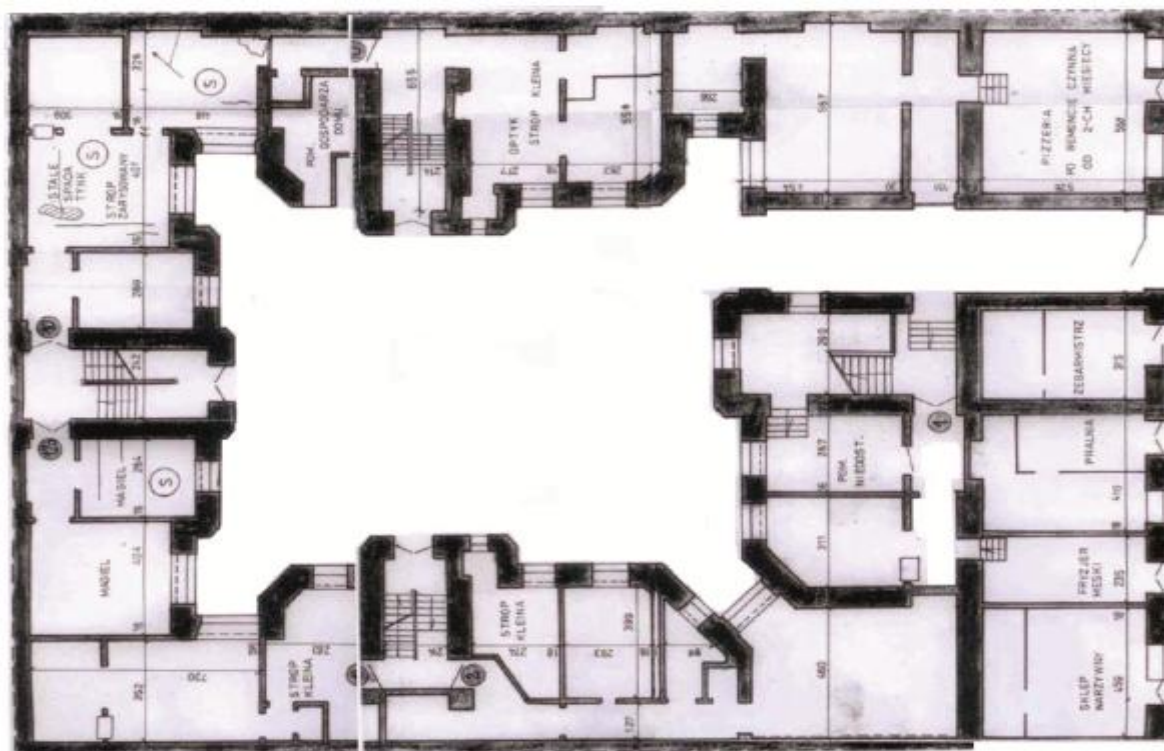
Źródło: Emitent – na podstawie publicznie dostępnych informacji.

4.13. Główne inwestycje (krajowe i zagraniczne) Emitenta, w tym inwestycje kapitałowe, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie przeprowadził żadnych inwestycji.

Ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Emitent sfinansował nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37.

Rysunek 1. Rzut parteru nieruchomości przy ul. Poznańskiej 37



Źródło: Emitent – materiały archiwalne.

Rysunek 2. Widok kamienicy od strony ulicy Poznańskiej – stan istniejący





Źródło: Emitent.

Nieruchomość zlokalizowana jest w ścisłym centrum Warszawy, w dzielnicy Śródmieście – w sercu biznesowego, kulturalnego i historycznego centrum stolicy.

Podstawowe parametry techniczne nieruchomości przy ul. Poznańskiej 37:

- Budynek usytuowany w zwartej zabudowie,
- Rok powstania budynku – 1904 r.,
- Styl architektoniczny – eklektyzm z elementami secesji,
- Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 975 m²,
- Powierzchnia zabudowy: 791 m²,
- Łączna powierzchnia użytkowa: 2.433,28 m²,
- Ilość kondygnacji: 5 naziemnych, strych i 1 podziemna.

4.14. Wszczęte wobec Emitenta postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte i nie jest prowadzone żadne postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

4.15. Wszczęte wobec Emitenta postępowania: ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte i nie jest prowadzone żadne postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

4.16. Wszystkie inne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

Emitent dnia 23 grudnia 2013 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydziale Ksiąg Wieczystych wnioski o wpis Emitenta jako użytkownika wieczystego oraz współwłaściciela budynku w księdze wieczystej WA4M/00053614/8 w udziale wynoszącym łącznie 897.000/1.000.000 oraz o wpis Emitenta jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku w księdze wieczystej WA4M/00136173/0. Emitent złożył ponadto wnioski o wpis do ksiąg wieczystych o nr WA4M/00053614/8 oraz WA4M/00136173/0 hipoteki łącznej umownej do kwoty 75.000.000,00 złotych na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji. Wnioski zostały pozytywnie rozpoznane.

Emitent dnia 13 stycznia 2014 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o wykreślenie z ksiąg wieczystych o nr WA4M/00053614/8 oraz WA4M/00136173/0 hipoteki łącznej umownej do kwoty 20.000.000,00 złotych na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji wyemitowanych przez zbywcę nieruchomości. Emitent dnia 29 stycznia 2014 r. złożył ponadto w księgach wieczystych o nr WA4M/00053614/8 oraz WA4M/00136173/0 wnioski o zmianę wpisu dotyczącego firmy Emitenta z dotychczasowej „Natox Sp. z o.o.” na aktualną „Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.”. Wnioski zostały pozytywnie rozpoznane.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów z dnia 10.01.2014r. do rejestru zastawów został wpisany zastaw rejestrowy ustanowiony na przysługujących Nicetas Limited z siedzibą w Nikozji udziałach w kapitale zakładowym Emitenta. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz wszystkich subskrybentów i właścicieli Obligacji bez ich imiennego wskazania, do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000.000,00 zł.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów z dnia 10.01.2014r. do rejestru zastawów został wpisany zastaw rejestrowy ustanowiony na przysługujących Emitentowi udziałach w kapitale zakładowym Żabi Kruk SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz wszystkich subskrybentów i właścicieli Obligacji bez ich imiennego wskazania, do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000.000,00 zł.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów z dnia 10.01.2014r. do rejestru zastawów został wpisany zastaw rejestrowy ustanowiony na przysługujących Emitentowi udziałach w kapitale zakładowym Krasickiego SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz wszystkich subskrybentów i właścicieli Obligacji bez ich imiennego wskazania, do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000.000,00 zł.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów z dnia 10.01.2014r. do rejestru zastawów został wpisany zastaw rejestrowy ustanowiony na przedsiębiorstwie Emitenta. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz wszystkich subskrybentów i właścicieli Obligacji bez ich imiennego wskazania, do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000.000,00 zł.

Z zastrzeżeniem powyższego, wobec Emitenta nie zostały wszczęte i nie są prowadzone żadne postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe ani arbitrażowe, które mogłyby mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

4.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy obligacji, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Emitent nie ma żadnych zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych z wyjątkiem zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent nie ma żadnych zobowiązań istotnych z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji, które byłyby związane w szczególności z kształtowaniem się sytuacji ekonomicznej i finansowej Emitenta.

4.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Zobowiązania pozabilansowe nie występują.

4.19. Nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym.

4.20. Wszelkie istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta oraz inne informacje istotne dla ich oceny które powstały po sporządzeniu sprawozdania finansowego zamieszczonego w Dokumencie Informacyjnym

Po sporządzeniu sprawozdania finansowego zamieszczonego w Dokumencie Informacyjnym nie wystąpiły żadne istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta ani inne zdarzenia istotne dla oceny tej sytuacji.

4.21. Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką zostali powołani

Zgodnie z Umową Spółki Zarząd Emitenta składa się z dwóch do trzech członków.

Emanuel Grykin - Prezes Zarządu – powołany na czas nieoznaczony

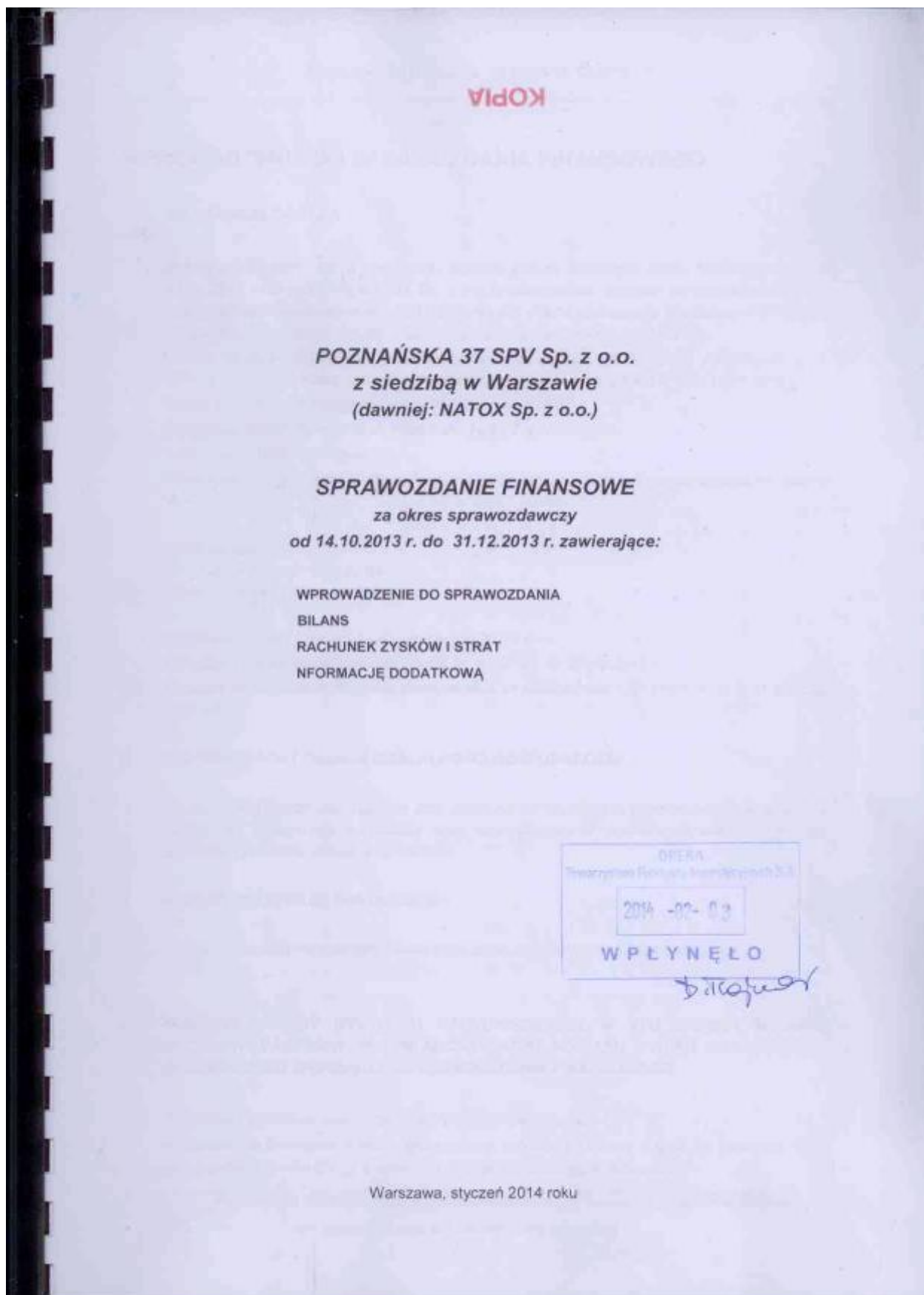
Sławomir Huss - Wiceprezes Zarządu – powołany na czas nieoznaczony

Emitent jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w której nie została ustanowiona Rada Nadzorcza.

4.22. Wykaz wszystkich udziałowców, którzy posiadają więcej niż 5% na walnym zgromadzeniu

Jedynym udziałowcem Emitenta jest spółka prawa cypryjskiego - Nicetas Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, której przysługują wszystkie udziały w kapitale zakładowym Emitenta, tj. 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 złotych. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Emitenta są obciążone zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Administratora Zastawu. Zastawnikowi udziałów przysługuje prawo wykonywania głosu.

4.23. Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 14.10.2013 r. do 31.12.2013 r.



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. (dalej - Spółka) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14.10.2013 roku pod firmą NATOX Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487729.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Spółka zmieniła nazwę z NATOX Sp. z o.o. na Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. Pod nową nazwą spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 14.01.2014 r.

Spółka posiada numer identyfikacyjny REGON 146916830.

Siedziba Spółki mieści się na ul. Franciszka Nullo 2, w Warszawie.

Czas trwania Spółki: nieograniczony.

Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest: *Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.*

Skład zarządu:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

Sławomir Huss – Wiceprezes Zarządu

Spółka rozpoczęła działalność w październiku 2013 roku.

Pierwszym rokiem obrotowym jest rok od 14.10.2013 r. do 31.12.2014 r.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od dnia 14 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym nie nastąpiły żadne połączenia ani sprzedaż spółek handlowych.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI, W TYM METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (W TYM AMORTYZACJI), POMIARU WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ SPOSOBU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późn. zmianami).

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON: 146916830, KRS: 0000487729

- 2 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

4.2 Wartości niematerialne i prawne

W pozycji tej jednostka ujmuje zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

Wartości niematerialne i prawne są ujmowane w księgach po cenie ich nabycia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stawki amortyzacyjne ustala się z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne umarzane są metodą liniową, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany tytuł przyjęto do używania,

4.3 Środki trwałe

W pozycji tej ujmuje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki. Wartość początkowa środków trwałych ujmowana jest w księgach po cenie ich nabycia, oraz podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcje, modernizacje).

Wartość początkowa środków trwałych pomniejsza się o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne zostały ustalone z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej (poniżej 3,5 tys. PLN) odnoszone są jednorazowo w koszty.

4.4 Środki trwałe w budowie

Wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

4.5 Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów.

W pozycji *Towary* Spółka wykazuje zakupione nieruchomości przeznaczone m.in. do renowacji, nadbudowy, rozbudowy.

4.6. Rozrachunki

Należności - na dzień bilansowy wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności wykazywane są w wartości netto (pomniejszonej o odpis aktualizacyjny). Odpisy aktualizujące tworzone są z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON: 146916830, KRS: 0000487729

- 3 -

Zobowiązania - na dzień bilansowy zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

4.7 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Ujmowane są w księgach jako składnik aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w przypadku gdy nie stanowią instrumentu zabezpieczającego) według wartości na dzień zawarcia transakcji. Na dzień bilansowy kontrakty wyceniane są w wartości godziwej.

4.8 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w kasie, na rachunku bankowym oraz krótkoterminowe lokaty w walucie krajowej wycenia się według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się według średniego kursu NBP obowiązującego na ostatni dzień roku obrachunkowego.

4.9 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu, wielkości świadczeń oraz z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie powstały.

4.10 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej.

4.11 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

4.12 Odroczone podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka ustala je na dzień bilansowy w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka tworzy je na dzień bilansowy w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

4.13 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

4.14 Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomiczne, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładu przez udziałowców.

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.15 Koszty i straty

Przez koszty i straty Spółka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców.

4.16 Rachunek Zysków i Strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON:146916830, KRS: 0000487729

- 5 -

4.17 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną Spółki),
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

Wpływający na wynik podatek dochodowy na dzień zamykający okres obrachunkowy obejmuje część odroczoną i bieżącą. Część odroczona w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

Bilans*Aktywa*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2013r.
A	AKTYWA TRWAŁE	315 310,35
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	315 310,35
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	315 310,35
B	AKTYWA OBROTOWE	23 066 174,99
I	Zapasy	22 836 039,00
1	Półprodukty i produkty w toku	80 000,00
2	Towary	22 756 039,00
II	Należności krótkoterminowe	40 213,31
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	40 213,31
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	14 647,73
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	25 565,58
III	Inwestycje krótkoterminowe	38 888,20
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	38 888,20
a	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	38 888,20
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	38 888,20
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	151 034,48
AKTYWA RAZEM		23 381 485,34

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON:146916830, KRS: 0000487729

- 7 -

Bilans*Pasywa*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2013r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(35 248,04)
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00
II	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
III	Zysk (strata) netto	(40 248,04)
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	23 416 733,38
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	15 600 000,00
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	15 600 000,00
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 600 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 816 733,38
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	7 816 733,38
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 728,00
b	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	7 799 350,54
	- do 12 miesięcy	7 799 350,54
c	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych	415,00
d	z tytułu wynagrodzeń	2 000,00
e	inne	1 239,84
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00
PASYWA RAZEM		23 381 485,34

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON:146916830, KRS: 0000487729

- 8 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2013 r
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	91 908,72
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	80 000,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów, materiałów i usług	11 908,72
B	Koszty działalności operacyjnej	118 429,29
I	Usługi obce	116 014,29
II	Wynagrodzenia	2 415,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(26 520,57)
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,53
I	Inne przychody operacyjne	0,53
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(26 520,04)
G	Przychody finansowe	0,00
H	Koszty finansowe	13 728,00
I	Odsetki	13 728,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	(40 248,04)
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I+J)	(40 248,04)
L	Podatek dochodowy	0,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00
N	Zysk (strata) netto (K-L-M)	(40 248,04)

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON: 146916830, KRS: 0000487729

- 9 -

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy, nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

W dniu 14 stycznia 2014 r. Spółka spełniła wszystkie warunki pod emisję obligacji serii B o wartości nominalnej 34.400.000,00 zł i otrzymała środki z emisji.

3 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Nie wystąpiły, pierwszym rokiem obrotowym jest okres od 14.10.2013 r. do 31.12.2014 r.

4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

5 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

6 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

7 WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście dla nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37, którą stanowią działki o numerach 30 i 31 o łącznej powierzchni 975 m² - w wycenie sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę wartość gruntu wyceniona jest łącznie z wartością lokali mieszkalnych i użytkowych.

8 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosił 5.000,00 zł.

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

Struktura kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Wspólnik	Ilość udziałów	Cena nominalna 1 udziału	Wartość nominalna udziałów w PLN
NICETAS LIMITED	100	50,00	5.000,00
Razem	100		5.000,00

9 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

10 PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podjęciem uchwały o podziale wyniku finansowego.

11 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 roku stan zobowiązań długoterminowych kształtował się następująco:

1. Obligacje serii A – wartość nominalna - 15.600.000,00 zł., termin wykupu 31.01.2017 r.

Odsetki naliczone od obligacji na dzień 31.12.2013 r. wynoszą 13.728,00 zł. Pierwszym okresem wymagalności odsetek jest dzień - 31.03.2014 r.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na dzień bilansowy spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

1. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A na kwotę 15.600.000,00 zł.

Zabezpieczenia stanowiły: hipoteka na nieruchomościach, zastaw na przedsiębiorstwie, zastaw na udziałach.

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi.

14 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

15 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta w obrocie krajowym ze sprzedaży usług.

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON: 146916830, KRS: 0000487729

- 11 -

16 ROZLICZENIE POZYCJI RÓŻNIĄCYCH PODSTAWĘ PODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM OD WYNIKU FINANSOWEGO

Uzgodnienie zysku/straty brutto (w PLN) do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	Okres zakończony na 31 grudnia 2013 roku
Strata brutto	(40.248,04)
Koszty operacyjne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	2.415,00
Koszty finansowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów:	13.728,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(24.105,04)
Stawka podatkowa	19%
Strata podatkowa	(24.105,04)

17 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

18 NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniesione w okresie sprawozdawczym i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

19 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników na podstawie umowy o pracę.

20 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON:146916830, KRS: 0000487729

- 12 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 r.

21. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

Wynagrodzenie Zarządu – 2.415,00 zł.

22. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie prowadziła w roku obrotowym wspólnych przedsięwzięć.

23. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała udziałów w kapitale innych podmiotów.

24. POŁĄCZENIE SPÓLEK HANDLOWYCH

W roku bieżącym nie nastąpiły połączenia spółek handlowych.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 13 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, 30 stycznia 2014 roku.

Zarząd Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.
ul. F. Nulla 2, 00-486 Warszawa
NIP: 521-369-82-81, REGON: 146916830
KRS: 0000487729

Poznańska 37 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Franciszka Nulla 2, 00-486 Warszawa

NIP: 5213658281, REGON: 146916830, KRS: 0000487729

- 13 -

5. INFORMACJE DODATKOWE

5.1. Informacje o przyznanych ratingach kredytowych

Emitentowi, ani emitowanym przez niego Obligacjom nie przyznano żadnego ratingu kredytowego. Emitent nie zamierza również ubiegać się o taki rating w przyszłości.

6. ZAŁĄCZNIKI

6.1. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego

Identyfikator wydruku: RP/487729/2/20140305145617

Strona 1 z 6

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 05.03.2014 godz. 14:56:17

Numer KRS: 0000487729

**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	27.11.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	2	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/62946/13/793	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 146916830, NIP: 5213658281
3.Firma, pod którą spółka działa	POZNAŃSKA 37 SPV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
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. FRANCESCA NULLA, nr 2, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-486, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	14.10.2013 R. NOTARIUSZ GRZEGORZ ROGALA W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, PRZY UL. RONDO ONZ 1 REPERTORIUM A NR 14114/2013
	2	18.12.2013 R., REP. A NR 17521/2013, NOTARIUSZ GRZEGORZ ROGALA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO § 1, § 2, § 5.1, § 6.3, § 6.5, § 7, § 10.3, § 13.1, § 14, § 15 AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO, USUNIĘTO UST. 6 § 6, A DOTYCHCZASOWEMU UST. 7 NADANO NR PORZĄDKOWY 6

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	NICETAS LIMITED
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 5.000,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	5 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/487729/2/20140305145617

Strona 3 z 6

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONYCH JEST: W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU - DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, A W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z TRZECH CZŁONKÓW ZARZĄDU - TRZECH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GRYKIN
	2.Imiona	EMANUEL SZYMON
	3.Numer PESEL/REGON	78032614412
	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	HUSS
	2.Imiona	SŁAWOMIR ADAM
	3.Numer PESEL/REGON	79012600632
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	5	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Identyfikator wydruku: RP/487729/2/20140305145617

Strona 5 z 6

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
--

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 05.03.2014

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

282

300

Uchwała nr 2

150

4) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – 68.32.Z. -----

5) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 70.22.Z, -----

2. W przypadku, gdy na podstawie odrębnych przepisów, podjęcie przez Spółkę którejkolwiek z wyżej wymienionych działalności wymaga uzyskania koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie działalność w tym zakresie dopiero po uzyskaniu stosownej koncesji lub zezwolenia.-----

§ 6.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy.-----

2. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.-----

3. Jeden udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników. Zastawnik udziału może wykonywać prawo głosu.-----

4. Udziały mogą być umarzane, przy czym warunki umorzenia określi uchwała Wspólników (umorzenie dobrowolne).-----

5. Z zastrzeżeniem postanowień zdania następnego zbycie lub obciążenie udziałów wymaga zgody Spółki, udzielanej przez Zarząd Spółki w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Nie wymaga zgody Spółki zbycie udziałów w celu zaspokojenia wierzytelności, które zostały zabezpieczone zastawem na udziałach Spółki, jeżeli na ustanowienie zastawu Zarząd uprzednio wyraził zgodę. -----

6. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokryte gotówką lub aportem.

§ 7. Wszystkie 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych posiada spółka prawa cyprijskiego pod firmą Nicetas Limited z siedzibą w Nikozji.

§ 8. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 1.000.000,00 zł (jednego miliona złotych) w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2020 (dwa tysiące dwudziestego) roku nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki.-----

§ 9.1. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dopłat do wysokości dziesięciokrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów.-----

2. Wysokość i terminy realizacji dopłat oznaczone będą każdorazowo uchwałą Zgromadzenia Wspólników.-----

3. Dopłaty podlegają zwrotowi, jeżeli nie są potrzebne na pokrycie straty wykazane w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej w trybie art. 179 kodeksu spółek handlowych.-----

zania	§ 10.1. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku Spółki wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego.-----
Spółkę	2. Zarząd Spółki jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet dywidendy, jeżeli jej sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk.-----
lub	3. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i udziały własne.-----
wnej	§ 11. Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.-----
-----	§ 12.1. Zgromadzenia Wspólników są Zwyczajne bądź Nadzwyczajne.-----
i 100	2. Zwyczajne Zgromadzenia zwołuje corocznie Zarząd, najpóźniej w sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.-----
esiąt)	3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólników reprezentujących co najmniej 10% (dziesięć procent) kapitału zakładowego Spółki.-----
-----	4. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, z uwzględnieniem art. 234 § 2 kodeksu spółek handlowych.-----
ownik	§ 13.1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą sprawy zastrzeżone przepisami kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami niniejszego aktu założycielskiego, a w szczególności: -----
-----	a) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
ników	b) udzielanie członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
-----	c) podejmowanie uchwał o podziale zysku albo pokryciu straty, -----
maga	d) tworzenie i powiększanie kapitału zapasowego, -----
ności.	e) tworzenie funduszy specjalnych, -----
które	f) podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego, -----
Zarząd	g) zmiana aktu założycielskiego spółki, -----
-----	h) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu, -----
artem.	i) połączenie z inną spółką lub rozwiązanie spółki, -----
nej po	j) wydzierżawienie lub obciążenie przedsiębiorstwa Spółki w całości lub w części, -----
sięcy)	
kozji.	
miliona	
tysiące	

artości	

chwałą	

azanej	
dzienia	

- k) zbycie przedsiębiorstwa Spółki w całości lub w części, -----
- l) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania oraz udziałów w nieruchomości i prawie wieczystego użytkowania, -----
- m) inne sprawy przedłożone Zgromadzeniu przez Wspólników lub Zarząd. -----
2. Rozporządzanie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości nie przekraczającej 100.000 (sto tysięcy) złotych nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----
- § 14. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Kodeks spółek handlowych nie przewiduje surowszych wymogów. -----
- § 15.1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków. -----
2. Tak długo, jak nie zostaną wykupione wszystkie obligacje Spółki serii A i serii B („Obligacje”), do powoływania i odwoływania jednego z Członków Zarządu sprawującego funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych uprawniony jest administrator zastawu ustanowionego na zabezpieczenie Obligacji na udziałach Spółki („Administrator Zastawu”). Uprawnienie do powoływania i odwoływania Wiceprezesa Zarządu Administrator Zastawu wykonuje przez złożenie oświadczenia woli o odpowiedniej treści, które powinno zostać doręczone do wiadomości Spółki. Drugi i ewentualnie trzeci z Członków Zarządu sprawujący funkcję Prezesa Zarządu powoływany jest i odwoływany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
3. W przypadku odwołania lub wygaśnięcia z innych przyczyn mandatu Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, Administrator Zastawu zobowiązany będzie niezwłocznie powołać inną osobę do Zarządu pod rygorem skutków określonych w zdaniu następnym. W przypadku, gdy mandat Wiceprezesa Zarządu pozostanie nieobsadzony przez okres 4 (czterech) tygodni, powołanie Wiceprezesa Zarządu będzie mogło nastąpić na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nie oznaczony i mogą być w każdym czasie odwołani z uwzględnieniem postanowień niniejszego Aktu Założycielskiego dotyczących kompetencji do odwoływania i powoływania Członków Zarządu. Art. 202 §1 Kodeksu spółek handlowych nie stosuje się. -----
5. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawnionych jest: w przypadku Zarządu składającego się z dwóch Członków Zarządu – dwóch Członków Zarządu działających łącznie, a w przypadku Zarządu składającego się z trzech Członków zarządu – trzech Członków Zarządu działających łącznie. -----

6. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy Członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. -----

7. Zarząd może również podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystywaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podejmowana w tym trybie jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----

8. Uchwały Zarządu zapadają jednomyślnie. -----

9. Uchwały Zarządu wymagają w szczególności następujące sprawy:-----

- 1) udzielenie przez Spółkę prokury;-----
- 2) udzielenie przez Spółkę pełnomocnictwa, z wyłączeniem udzielanych adwokatowi lub radcy prawnemu pełnomocnictw do reprezentowania Spółki w postępowaniach sądowych, arbitrażowych, sądowo-administracyjnych lub administracyjnych;-----
- 3) przyjęcie rocznych sprawozdań finansowych Spółki;-----
- 4) przyjęcie i zmiana zasad rachunkowości;-----
- 5) przyjęcie budżetu Spółki oraz planów finansowych Spółki;-----
- 6) przyjęcie i zmiany Regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów lub dokumentów korporacyjnych o podobnym charakterze, jeżeli ich uchwalanie należy do kompetencji Zarządu;-----
- 7) ustalenie polityki kadrowej, w szczególności zasad wynagradzania obowiązujących w Spółce;-----
- 8) tworzenie lub likwidacja jednostek organizacyjnych w Spółce;-----
- 9) uznanie przez Spółkę długu lub powództwa lub zawarcie ugody;-----
- 10) wystąpienie przez Spółkę z powództwem;-----
- 11) udzielenie przez Spółkę darowizny lub dokonanie innej nieodpłatnej czynności na rzecz osoby trzeciej, jeżeli wartość darowizny lub takiej innej czynności przekracza 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych;-----
- 12) zawarcie przez Spółkę umowy lub zaciągnięcie na innej podstawie zobowiązania na czas dłuższy niż jeden rok;-----
- 13) zawarcie przez Spółkę umowy skutkującej zaciągnięciem przez Spółkę zobowiązań wykraczających poza zakres przedmiotu działalności Spółki określony w niniejszym akcie założycielskim;-----

- 14) zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki, kredytu (w tym kredytu w rachunku bankowym), leasingu, faktoringu, udzielenie zlecenia otwarcia akredytywy lub gwarancji bankowej lub zaciągnięcie zobowiązań o podobnym charakterze na innej podstawie prawnej;-----
- 15) dokonanie przez Spółkę czynności skutkującej obciążeniem majątku Spółki, w tym ustanowienie hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, zawarcie umowy przelewu na zabezpieczenie lub umowy kaucji;-----
- 16) udzielenie przez Spółkę zabezpieczenia zobowiązań osób trzecich (w szczególności udzielenie poręczenia, w tym wekslowego, ustanowienie zastawu na majątku Spółki, dokonanie przelewu wierzytelności Spółki na zabezpieczenie);-----
- 17) nabycie lub objęcie przez Spółkę akcji lub udziałów w innych spółkach, jak również przystąpienie przez Spółkę do spółki osobowej w charakterze wspólnika;-----
- 18) udzielenie przez Spółkę pożyczki lub nabycie przez Spółkę obligacji lub innych dłużnych instrumentów finansowych;-----
- 19) emisja przez Spółkę obligacji (każdego rodzaju) lub innych instrumentów finansowych;-----
- 20) dokonanie czynności skutkującej przeniesieniem praw autorskich przysługujących Spółce lub udzieleniem licencji uprawniającej do korzystania z takich praw;-----
- 21) dokonanie czynności skutkującej przeniesieniem praw własności przemysłowej przysługujących Spółce lub udzieleniem licencji uprawniającej do korzystania z takich praw;-----
- 22) rozporządzenie przez Spółkę prawem lub zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania do świadczenia (jednorazowo lub na podstawie powiązanych ze sobą czynności) o wartości przekraczającej 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych;-----
- 23) wyrażanie zgody na ustanowienie zastawu lub użytkowania na udziałach Spółki;-----
- 24) wypłata zaliczki na poczet dywidendy;-----
- 25) zawarcie przez Spółkę jakiegokolwiek umowy związanej z procesem inwestycyjnym prowadzonym na nieruchomościach będących własnością Spółki lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym, w szczególności umów z



nk
tu
RA W
i, w
nie,
cich
enie
na
jak
erze
ych
tów
kich
ia z
owej
ania
ółkę
ze
py)
ach
sem
ółki
v z

generalnym wykonawcą, projektantem i innymi podmiotami zaangażowanymi w proces inwestycyjny;-----

26) składanie przez Spółkę jakichkolwiek wniosków w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w związku z procesem inwestycyjnym prowadzonym na nieruchomościach będących własnością Spółki lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym, dokonywanie innych czynności w tych postępowaniach, w szczególności składanie odwołań, zażaleń lub wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy, a także podejmowanie decyzji o rezygnacji przez Spółkę z dokonywania takich czynności w postępowaniu administracyjnym; -----

27) wyrażanie przez Spółkę zgody na zbycie lub obciążenie udziałów;-----

28) zwołanie Zgromadzenia Wspólników lub wystąpienie do Wspólników o podjęcie pisemnej uchwały.-----

§ 16. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----

§ 17. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, przy czym pierwszy rok obrotowy zakończy się w dniu 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2014 (dwa tysiące czternastego) roku.-----

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem założycielskim zastosowanie mają obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia."-----

Uchwała nr 3

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki pod firmą Natox Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Warszawie

z dnia 18 grudnia 2013 roku

w sprawie zmian w składzie Zarządu Spółki

„§ 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, działając na podstawie art. 201 § 4 Kodeksu spółek handlowych, niniejszym odwołuje Pana Tomasza Piotra Szczepanika, posiadającego PESEL 78051600890, ze składu Zarządu Spółki."-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia."-----

6.3. Uchwały stanowiące podstawę emisji obligacji wraz z tekstem jednolitym Warunków Emisji Obligacji

**Uchwała nr 1/12/2013
z dnia 20.12.2013r.
Zarządu Natox Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
w sprawie: emisji obligacji**

§ 1.

1. Zarząd **Natox Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie („**Spółka**”), niniejszym postanawia o dokonaniu przez Spółkę emisji 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych, z Datą Wykupu w dniu 31.01.2017r., oprocentowanych, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, które będą emitowane w następujących seriach:
 - ♦ seria A: Data Emisji do 27.12.2013r., łączna wartość nominalna Obligacji – 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy) złotych;
 - ♦ seria B: Data Emisji do 15.01.2014r., łączna wartość nominalna Obligacji – 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy) złotych („**Obligacje**”) na następujących zasadach:
 - (i) wartość nominalna jednej Obligacji wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych;
 - (ii) Obligacje będą oprocentowane w wysokości 8 % (osiem procent) wartości nominalnej w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem określonych w Warunkach Emisji przypadków, gdy oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 18 % (osiemnaście procent) w stosunku rocznym;
- Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały stanowi projekt Warunków Emisji Obligacji serii A, i Warunków Emisji Obligacji serii B („**Warunki Emisji**”);
 - (iii) Obligacje zostaną zabezpieczone na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
 - (iv) Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu obligacjami Catalyst prowadzonego w formie alternatywnego systemu obrotu (ASO) przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA.
2. Obligacje zostaną wyemitowane w drodze oferty prywatnej w rozumieniu art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29.06.1995r. o obligacjach.
3. Zarząd postanawia o zawarciu wszystkich innych umów oraz dokonaniu wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych, które będą wymagane w związku z emisją Obligacji, w tym o zawarciu umowy inwestycyjnej, umowy o oferowanie Obligacji, umów zawieranych w związku ustanowieniem zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd:

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ NATOX Sp. z o.o.

1. DEFINICJE

Administrator Hipoteki	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach.
Administrator Zastawu	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora zastawu w rozumieniu Ustawy o zastawie rejestrowym.
Brewis Investments	oznacza Brewis Investments Limited spółkę zarejestrowaną na Cyprze pod numerem 217433, z siedzibą w Nikozji, pod adresem: Makariou III Ave., Capital Center, 7th floor, Office 703.
Data Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie podjęta przez Zarząd Emitenta uchwała o przydziale Obligacji Subskrybentom.
Data Ustalenia Praw	oznacza dzień, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed dniem wymagalności danego świadczenia wynikającego z Obligacji albo inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW.
Data Wykupu	oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z Wykupem Obligacji określone w Warunkach Emisji.
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień wolny od pracy, w którym OPERA DM prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonywanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a po dniu zarejestrowania Obligacji w KDPW, oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.
Emisja	oznacza emisję Obligacji.
Emitent	oznacza spółkę określoną w art. 4 Warunków Emisji.
Ewidencja	oznacza system rejestracji praw z Obligacji, o którym mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach.
Hipoteka Iława	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Iława zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisaną na pierwszym miejscu.
Hipoteka Poznańska	oznacza hipotekę łączną umowną ustanowioną na Nieruchomości Poznańska zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta

	wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, ustanowioną w dacie jej wpisu do księgi wieczystej na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Poznańska na zabezpieczenie Obligacji Poznańska, która po umorzeniu Obligacji Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.
Hipoteka Żabi Kruk	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Żabi Kruk zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, ustanowioną w dacie jej wpisu do księgi wieczystej na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Żabi Kruk na zabezpieczenie Obligacji Poznańska, która po umorzeniu Obligacji Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.
Hipoteki	oznacza: (i) Hipotekę Żabi Kruk, (ii) Hipotekę Poznańska i (iii) Hipotekę Iława.
Inwestycja	oznacza inwestycję budowlaną (względnie, w zależności od potrzeb, kilka inwestycji budowlanych łącznie) prowadzoną na Nieruchomości Poznańska, polegającą na przeprowadzeniu robót budowlanych - w tym przebudowy i nadbudowy – w odniesieniu do budynków składających się na Nieruchomość Poznańska wraz z ich otoczeniem, w celu doprowadzenia tych budynków do standardu, odpowiadającego co najmniej podwyższonej klasie B, pozwalającego na wynajem znajdujących się w nich lokali na cele biurowe.
Kapitały Własne	oznacza kapitały własne Emitenta w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA z siedzibą w Warszawie.
Kodeks cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
Kodeks spółek handlowych	oznacza ustawę z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 1030 z późn. zm.).
Należność główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji.
Nieruchomości	oznaczają: Nieruchomość Poznańska, Nieruchomość Żabi Kruk i Nieruchomość Iława.
Nieruchomość Iława	oznacza prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w Iławie, stanowiącej działki gruntu nr 276/1 i 277/25 objęte księgą wieczystą nr EL11/00023252/5.
Nieruchomość Krasickiego	oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, stanowiącej

	działkę gruntu nr 74/1 objętą księgą wieczystą nr WA2M/00471259/3, przysługującą Panu Krzysztofowi Perłowskiemu.
Nieruchomość Poznańska	oznacza: (i) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej nr 37, stanowiącej działkę gruntu nr 30 wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku, objętą księgą wieczystą nr WA4M/00136173/0; (ii) udział wynoszący 897.000/1.000.000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej nr 37, stanowiącej działkę ew. nr 31 oraz współwłasność we wskazanym wyżej udziale posadowionego na tym gruncie budynku, objętą księgą wieczystą nr WA4M/00053614/8, przysługującą Emitentowi, z zastrzeżeniem, że złożony do ww. ksiąg wieczystych wniosek o ujawnienie praw Emitenta do nieruchomości nie został dotychczas rozpoznany.
Nieruchomość Żabi Kruk	oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Żabi Kruk, stanowiącej działkę gruntu nr 163/1, z obrębem 99 wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku, objętą księgą wieczystą nr GD1G/00136328/0, przysługującą SPV1, z zastrzeżeniem, że złożony do ww. ksiąg wieczystych wniosek o ujawnienie praw SPV1 do nieruchomości nie został dotychczas rozpoznany.
Obciążenie	oznacza dowolny zastaw prawa cywilnego, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, hipotekę, w tym hipotekę przymusową, prawo użytkowania, przelew na zabezpieczenie, zastrzeżenie prawa, a także inny instrument, umowę bądź dowolną czynność skutkującą zabezpieczeniem ustanowionym w formie ograniczonego prawa rzeczowego lub prawa o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich.
Obligacje	oznaczają 15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy) złotych, z Datą Wykupu w dniu 31.01.2017r, oprocentowanych – oprocentowanie wynoszące 8% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
Obligacje serii B	oznacza 34.400 (trzydzieści cztery tysiące czterysta) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta serii B, które zostaną wyemitowane do dnia 15.01.2014r., na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00

(jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy) złotych, z Datą Wykupu w dniu 31.01.2017r, oprocentowanych – oprocentowanie wynoszące 8% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji Obligacji serii B przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

Obligacje Poznańska

oznacza Obligacje na okaziciela serii A wyemitowane przez Poznańska 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/12/2011 z dnia 29.12.2011r. z późn. zm. o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 14.000.000,00 (czternaście milionów) złotych, których data wykupu przypada w dniu 29.12.2013r.

Obligatariusz

oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, będącą właścicielem Obligacji.

Odsetki

oznacza świadczenie, o którym mowa w art. 15 Warunków Emisji.

Okres Odsetkowy

oznacza okres, w jakim naliczane i płatne jest Oprocentowanie, określony w art. 15.4. Warunków Emisji.

OPERA DM

oznacza OPERA Dom Maklerski Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000251574, o numerze NIP 1070004328, z kapitałem zakładowym w wysokości 7.699.800,00 złotych.

Oświadczenie Emitenta

oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji do kwoty 23.400.000 (dwudziestu trzech milionów czterystu tysięcy) złotych.

OVC

oznacza OVC Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000398446, o numerze NIP 5252518354, z kapitałem zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych.

Podmioty Powiązane

oznaczają, w odniesieniu do dowolnej osoby, spółkę zależną takiej osoby albo jej spółkę dominującą, lub inną spółkę zależną takiej spółki dominującej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, spółkę powiązaną w rozumieniu przepisu Kodeksu spółek handlowych, podmioty lub osoby powiązane w inny sposób organizacyjnie lub osobowo z daną osobą, w szczególności w ten sposób, że mogą wywierać na jej działalność znaczący wpływ, w tym

	osoby pełniące funkcję członków Zarządu lub Rady Nadzorczej danej osoby lub będące jej udziałowcami lub pełniące funkcję członków organów w Podmiotach powiązanych z daną osobą lub będące jej udziałowcami.
Podmioty Zależne	oznaczają, w odniesieniu do dowolnej osoby, spółki zależne takiej osoby w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych.
Propozycja Nabycia Obligacji	oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 10 w zw. z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, składaną przez Emitenta.
Przypadek Naruszenia	oznacza zdarzenie określone w art. 14.6 Warunków Emisji.
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.
SPV1	oznacza Monotek Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000486705, o numerze NIP 5213658298, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.
SPV2	oznacza Tiloom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487212, o numerze NIP 5213658306, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia Obligacji i któremu zostały przydzielone Obligacje.
Umowa z Administratorem Hipoteki	oznacza umowę określoną w art. 10.5. Warunków Emisji.
Umowa z Administratorem Zastawu	oznacza umowę określoną w art. 10.5. Warunków Emisji.
Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę z dnia 29.06.1995r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.).
Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29.07.2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. z 2010r. Dz.U. nr 211, poz. 1384 z późn. zm.).
Ustawa o rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jedn. z 2013r. Dz.U. nr 330 z późn. zm.).

Warunki Emisji

oznacza niniejsze Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach.

Wcześniejszy Wykup Obligacji

oznacza:

- (i) Wcześniejszy wykup Obligacji z powodu otwarcia likwidacji Emitenta, o którym mowa w art. 14.3. Warunków Emisji;
- (ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta, o którym mowa w art. 14.4. Warunków Emisji;
- (iii) Natychmiastowy Wykup Obligacji, o którym mowa w art. 14.5. Warunków Emisji.

Wykup Obligacji

oznacza:

- (i) wykup Obligacji w Dacie Wykupu;
- (ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji.

Zadłużenie Finansowe

oznacza sumę zobowiązań Emitenta wyliczanych w oparciu o kwotę główną lub inną, po której ujmowane są w bilansie Emitenta, na dany dzień, z tytułu:

- (a) kredytów lub pożyczek;
- (b) weksli, obligacji lub innych instrumentów finansowych;
- (c) umowy leasingu lub dzierżawy, która zgodnie z zasadami rachunkowości mogłaby być potraktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego;
- (d) sprzedaży lub zdyskontowania wierzytelności (z wyłączeniem wierzytelności zbytych lub zdyskontowanych bez regresu do zbywcy);
- (e) akredytywy lub podobnego dokumentu;
- (f) udzielonych poręczeń, gwarancji lub innych zobowiązań prowadzących do przyjęcia przez Emitenta odpowiedzialności za spłatę Zadłużenia Finansowego przez osobę trzecią;
- (g) wierzytelności przejętych w ramach faktoringu;
- (h) nabycia rzeczowych aktywów obrotowych, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danych aktywów obrotowych;
- (i) nabycia środków trwałych, o ile są płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną a płatność odroczone stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia danego środka trwałego i płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danego środka trwałego;
- (j) wszelkich transakcji pochodnych zabezpieczających przed wahaniami stóp procentowych lub kursów lub

przynoszących dochód z wahań stóp procentowych lub kursów (kwota transakcji pochodnej, z wyłączeniem sytuacji, gdy kwota nie zostanie zapłacona, a przy obliczaniu wartości zadłużenia z danej transakcji będzie brana pod uwagę jej wartość rynkowa);

- (k) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki.

Zastaw na przedsiębiorstwie

oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Emitenta w dacie zawarcia umowy zastawu lub nabytych przez Emitenta w późniejszym terminie, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach Emitenta

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach SPV1

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym SPV1, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach SPV2

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym SPV2, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastawy

oznacza: Zastaw na udziałach Emitenta, Zastaw na udziałach SPV1, Zastaw na udziałach SPV2, Zastaw na przedsiębiorstwie.

Zgromadzenie Obligatariuszy

oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji, do której kompetencji należy wyrażanie zgody na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w art. 20 Warunków Emisji; zasady zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania przez nie uchwał określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji.

2. ARTYKUŁ 2 OGÓLNE INFORMACJE PRAWNE

Zgodnie z art. 4 Ustawy o obligacjach Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji („**Obligatariusz**”) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonego w Warunkach Emisji świadczenia pieniężnego.

Obligacja jest niepodporządkowanym i bezwarunkowym zobowiązaniem Emitenta.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje zostaną wprowadzone na ASO Catalyst w takim terminie, aby pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w dniu 31.03.2014r. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

3. ARTYKUŁ 3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawę prawną Emisji stanowi:

- (i) Ustawa o obligacjach oraz
- (ii) uchwała nr 1/12/2013 Zarządu Emitenta z dnia 20.12.2013r. w sprawie emisji Obligacji.

4. ARTYKUŁ 4 EMITENT

Emitentem Obligacji jest Natox Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Francesco Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487729, o numerze NIP 521368281, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.

5. ARTYKUŁ 5 NAZWA OBLIGACJI. SERIA I NUMERY OBLIGACJI

- 5.1.** Nazwa Obligacji brzmi: Obligacje serii A.
- 5.2.** Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A. Ze względu na brak formy dokumentu Obligacje nie są numerowane.
- 5.3.** Obligacje są obligacjami na okaziciela.

6. ARTYKUŁ 6 CEL EMISJI

Celem emisji jest sfinansowanie nabycia przez Emitenta Nieruchomości Poznańska. Nieruchomość Poznańska zostanie kupiona przez Emitenta od Poznańska 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na zapłatę pierwszej raty ceny sprzedaży nieruchomości oraz koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

7. ARTYKUŁ 7 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1.** Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7.2.** Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

8. ARTYKUŁ 8 FORMA OBLIGACJI. EWIDENCJA

- 8.1.** Obligacje nie mają formy dokumentów.
- 8.2.** Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej jako posiadacz tych Obligacji.
- 8.3.** Z zastrzeżeniem art. 8.6. i 8.7. Warunków Emisji, Ewidencję prowadzić będzie OPERA DM. Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami OPERA DM obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.
- 8.4.** W Ewidencji będą ujawniane w szczególności następujące dane:
 - 8.4.1.** imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, adres jego zamieszkania lub siedziby, jak również (jeżeli zostanie podany) – adres dla doręczeń;
 - 8.4.2.** liczba Obligacji posiadanych przez Obligatariusza;
 - 8.4.3.** numer rachunku bankowego, na który dokonywane będą przez Emitenta płatności z tytułu realizacji świadczeń z Obligacji;
 - 8.4.4.** adnotacje o ewentualnych obciążeniach Obligacji.

- 8.5.** Obligatariusz jest zobowiązany zgłaszać podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkie zmiany danych wpisanych w Ewidencji.
- 8.6.** W przypadku utraty przez podmiot wskazany w art. 8.3. uprawnień wymaganych dla prowadzenia Ewidencji lub rozwiązania umowy na podstawie której podmiot wskazany w art. 8.3. prowadzi Ewidencję, Emitent będzie uprawniony do powierzenia prowadzenia Ewidencji innemu uprawnionemu podmiotowi. O powierzeniu prowadzenia Ewidencji innemu podmiotowi Emitent zawiadomi Obligatariuszy przed planowaną datą takiej zmiany. W przypadku, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami prowadzącego ją podmiotu obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.
- 8.7.** W związku z zamiarem wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 5a ust. 6 Ustawy o obligacjach, w sposób określony w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, Regulacjach KDPW i Warunkach Emisji.
- 9. ARTYKUŁ 9 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 9.1.** Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 9.2.** Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Ewidencji zapisu wskazującego osobę nabywcę i liczbę nabytych Obligacji.
- 9.3.** W przypadku, gdy nabycie Obligacji następuje w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy.
- 9.4.** Wpisy w Ewidencji dotyczące zmiany Obligatariusza dokonywane będą na wniosek nabywcy Obligacji, który powinien zostać złożony podmiotowi prowadzącemu Ewidencję w formie pisemnej.
- 9.5.** We wniosku o dokonanie zapisu w Ewidencji wnioskodawca obowiązany jest podać dane określone w art. 8.4. Warunków Emisji. Do wniosku należy dołączyć:
- 9.5.1.** dokumenty potwierdzające upoważnienie osoby składającej wniosek do działania w imieniu nabywcy Obligacji (wymóg ten nie znajduje zastosowania, gdy nabywcą jest osoba fizyczna składająca wniosek);
- 9.5.2.** dokumenty stanowiące podstawę przejścia własności Obligacji na nabywcę.
- 9.6.** Dokumenty przedkładane celem dokonania wpisów w Ewidencji powinny być dostarczone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
- 9.7.** Podmiot prowadzący Ewidencję nie jest zobowiązany do badania prawdziwości podpisów na przedkładanych mu dokumentach.
- 9.8.** Po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 5a ust. 6 Ustawy o obligacjach, do przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz Regulacje KDPW.
- 10. ARTYKUŁ 10 ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI**
- 10.1.** Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.
- 10.2.** Obligacje są zabezpieczone.
- 10.3.** Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą:
- 10.3.1.** Hipoteki, tj.:

- (i) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Ilawa zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisana na pierwszym („**Hipoteka Ilawa**”); na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie właściciela Nieruchomości Ilawa o ustanowieniu Hipoteki Ilawa i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Ilawa do właściwej księgi wieczystej;
- (ii) hipoteka łączna umowna ustanowiona na Nieruchomości Poznańska zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Hipoteka Poznańska**”), na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie Emitenta o ustanowieniu Hipoteki Poznańska i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Poznańska do właściwej księgi wieczystej; w dacie jej wpisu do księgi wieczystej Hipoteka Poznańska będzie ustanowiona na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Poznańska na zabezpieczenie Obligacji Poznańska; po umorzeniu Obligacji Poznańska Hipoteka Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.
- (iii) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Żabi Kruk zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Hipoteka Żabi Kruk**”), na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie użytkownika wieczystego Nieruchomości Żabi Kruk o ustanowieniu Hipoteki Żabi Kruk i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Żabi Kruk do właściwej księgi wieczystej; w dacie jej wpisu do księgi wieczystej Hipoteka Żabi Kruk będzie ustanowiona na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Żabi Kruk na zabezpieczenie Obligacji Poznańska; po umorzeniu Obligacji Poznańska Hipoteka Żabi Kruk będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.

10.3.2. Zastawy, tj.:

- (i) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach Emitenta**”), na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach Emitenta i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach Emitenta do rejestru zastawów;
- (ii) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV1, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach SPV1**”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach SPV1 i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach SPV1 do rejestru zastawów;
- (iii) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV2, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach SPV2**”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach SPV2 i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach SPV2 do rejestru zastawów;

- (iv) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na przedsiębiorstwie Emitenta, tj. zbiorze wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Emitenta w dacie zawarcia umowy zastawu lub nabytych przez Emitenta w późniejszym terminie, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („Zastaw na przedsiębiorstwie”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na przedsiębiorstwie i został złożony wniosek o wpis Zastawu na przedsiębiorstwie do rejestru zastawów
- 10.3.3.** oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji do kwoty 23.400.000 (dwudziestu trzech milionów czterystu tysięcy) złotych, złożone na rzecz Subskrybentów przed Datą Emisji.
- 10.4.** Przy założeniu, że dojdzie do emisji Obligacji serii B, Hipoteki i Zastawy będą stanowiły także zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji serii B.
- 10.5.** Funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełnić będzie OVC, z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu.
- 10.6.** Emitent zlecił wyceny przedmiotów Hipotek i Zastawów, które to wyceny zostają udostępnione Subskrybentom nie później niż przy składaniu im Propozycji Nabycia Obligacji.
- 10.7.** Emitent zobowiązuje się, że z zastrzeżeniem postanowień art. 10.8. Warunków Emisji zabezpieczenia Obligacji pozostaną w mocy przez cały czas trwania Obligacji, aż do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji.
- 10.8.** W przypadku, gdyby w okresie do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji łączna wartość Hipotek i Zastawów („Zabezpieczenie”) uległa zmniejszeniu: (i) poniżej 200 % wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) poniżej 75 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 200 % wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) co najmniej do wysokości 75 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B.
- 10.9.** Wartość przedmiotu Zabezpieczenia zostanie zweryfikowana przy zastosowaniu następujących zasad:
- 10.9.1.** Administrator Hipoteki będzie uprawniony do sprawdzenia wartości Zabezpieczenia dwukrotnie w okresie istnienia Obligacji: pierwsza wycena będzie mogła zostać sporządzona w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie dwóch lat od Daty Emisji Obligacji („Data Wyceny”);
- 10.9.2.** korzystając z praw określonych w art. 10.9.1. Warunków Emisji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do zlecenia wyceny wartości zabezpieczeń uprawnionym biegłym, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach („Wycena Administratora”);
- 10.9.3.** w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od Daty Wyceny, Administrator Hipoteki może zawiadomić Emitenta, iż zgodnie z Wyceną Administratora wartość przedmiotów Zabezpieczenia spadła poniżej wskazanego w art. 10.8. Warunków Emisji poziomu („Zawiadomienie o Naruszeniu”).

- 10.9.4.** w przypadku otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Naruszeniu, Emitent według swojego uznania: a) zapewni ustanowienie dodatkowych Zabezpieczeń zgodnie z art. 10.8. Warunków Emisji, albo b) w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania Zawiadomienia o Naruszeniu doręczy Administratorowi Hipoteki wycenę sporządzoną przez uprawnionego biegłego, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach, z której wynikać będzie, iż wartość Zabezpieczeń nie spadła poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji („Wycena Emitenta”);
- 10.9.5.** w przypadku, gdy zgodnie z wartością Zabezpieczeń ustaloną jako średnia arytmetyczna wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Administratora i wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Emitenta doszło do obniżenia wartości przedmiotu Zabezpieczeń poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji lub gdy Emitent w terminie określonym w art. 10.9.4. Warunków Emisji nie doręczy Administratorowi Hipoteki Wyceny Emitenta, zastosowanie znajdą postanowienia art. 10.8. Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień art.10.9.6. poniżej;
- 10.9.6.** w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Wyceny Emitenta, Emitent lub Administrator Hipoteki może zażądać, aby rozbieżność dotycząca różnicy pomiędzy wartością Zabezpieczenia wynikającą z Wyceny Emitenta i Wyceny Administratora została rozstrzygnięta przez Komisję Rozstrzygania Sporów przy Polskiej Izbie Rzecznictwa Majątkowego zgodnie z regulacjami Izby obowiązującymi w tym zakresie.. Rozstrzygnięcie Komisji w kwestii wartości Zabezpieczeń będzie wiążące dla Emitenta i Administratora Hipoteki.
- 10.10.** Niezależnie od zobowiązań wynikających z art. 10 ust. 4 Ustawy o obligacjach, Emitent zobowiązany będzie do udostępniania Obligatariuszom kwartalnych sprawozdań finansowych, sporządzanych za kolejne okresy trzymiesięczne od Daty Emisji do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji (a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B, do wykupu Obligacji serii B i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Obligacji serii B). Sprawozdania finansowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będą udostępniane w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – w formie raportu bieżącego.
- 11. ARTYKUŁ 11 WIELKOŚĆ EMISJI. PRÓG EMISJI**
- 11.1.** W ramach Emisji emitowanych jest 15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy) złotych.
- 11.2.** Próg emisji nie został określony.
- 12. ARTYKUŁ 12 TRYB EMISJI**
- 12.1.** Obligacje są oferowane w drodze oferty prywatnej w rozumieniu art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach.
- 12.2.** Obligacje zostaną wprowadzone do ASO Catalyst w takim terminie, aby pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w dniu 1.04.2014r. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.
- 13. ARTYKUŁ 13 ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 13.1.** Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych, polegających na zapłacie na rzecz Obligatariuszy:
- 13.1.1.** kwoty należnej z tytułu Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14 Warunków Emisji;
- 13.1.2.** zapłaty Oprocentowania zgodnie z art. 15 Warunków Emisji.
- 14. ARTYKUŁ 14 WYKUP OBLIGACJI**
- 14.1. Wykup Obligacji**

- 14.1.1.** Z zastrzeżeniem art. 14.3., 14.4., 14.5. i 14.6. Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 31.01.2017r. („**Data Wykupu**”). Jeżeli jednak Data Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym po Dacie Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych świadczeń z tego tytułu.
- 14.1.2.** Z zastrzeżeniem art. 14.4.6. Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi przez zapłatę przez Emitenta kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej za każdą Obligację powiększonej o należne Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji („**Kwota Wykupu**”). Zapłata Kwoty Wykupu nastąpi w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Wykupu.
- 14.1.3.** Do otrzymania Kwoty Wykupu uprawnieni będą Obligatariusze, na rzecz których, w Dniu Ustalenia Praw, Obligacje będą zapisane w Ewidencji, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – na rachunku papierów wartościowych.
- 14.1.4.** Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – za pośrednictwem KDPW.
- 14.1.5.** Z chwilą wykupu Obligacje podlegać będą umorzeniu.
- 14.2.** Wcześniejszy Wykup Obligacji może polegać na:
 - 14.2.1.** wcześniejszym wykupie Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 14.3. Warunków Emisji);
 - 14.2.2.** wcześniejszym Wykupie Obligacji na żądanie Emitenta (art. 14.4. Warunków Emisji);
 - 14.2.3.** natychmiastowym Wykupie Obligacji (art. 14.5. Warunków Emisji).
- 14.3.** Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta.
- 14.4.** Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („**Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta**”) z zachowaniem następujących warunków:
 - 14.4.1.** Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie 2 (lat) lat od Daty Emisji i nie później niż na 3 (trzy) miesiące przed Datą Wykupu.
 - 14.4.2.** Emitent poinformuje Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zawiadamiając o tym OPERA DM lub inny podmiot prowadzący w danym czasie Ewidencję („**Zawiadomienie o Wykupie**”). Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
 - 14.4.3.** Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie.
 - 14.4.4.** Przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.
 - 14.4.5.** W przypadku, gdy Emitent dokona Zawiadomienia o Wykupie z zachowaniem powyższych zasad, Obligacje zostaną wykupione w terminie wskazanym w Zawiadomieniu o Wykupie jako dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.
 - 14.4.6.** Z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o (i) Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, (ii) premię należną Obligatariuszowi z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w wysokości 1% (jednego procenta) wartości nominalnej Obligacji tego Obligatariusza podlegających wykupowi.

- 14.5.** W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z Przypadków naruszenia określonych w art. 14.6. Warunków Emisji, Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 50% + 1 Obligacja (pięćdziesiąt procent plus jedna Obligacja) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) lub Administrator Hipoteki będą uprawnieni do wystąpienia z żądaniem dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji („**Natychmiastowy Wykup Obligacji**”), na następujących zasadach:
- 14.5.1.** W przypadku skierowania żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany do wykupu - na podanych niżej warunkach - Obligacji posiadanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy występujących z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji wystąpią Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) przedmiotem wykupu będą wszystkie Obligacje.
- 14.5.2.** Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane do Emitenta w każdym czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinno zostać skierowane do Emitenta na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.5.3.** W piśmie zawierającym żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinien zostać wskazany Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę wystąpienia z żądaniem oraz liczba Obligacji podlegających wykupowi.
- 14.5.4.** W przypadku wystąpienia przez Obligatariusza (Obligatariuszy) lub Administratora Hipoteki z uprawnionym żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do dokonania Wykupu Obligacji zgłoszonych do wykupu nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania żądania przez Emitenta.
- 14.5.5.** Z tytułu Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariusza: wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Natychmiastowego Wykupu Obligacji.
- 14.6.** Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z następujących zdarzeń („**Przypadki Naruszenia**”):
- 14.6.1.** Emitent nie dokona w terminie zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej do zapłaty z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji lub z tytułu Obligacji serii B zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii B (przy założeniu, że Obligacje serii B zostaną wyemitowane);
- 14.6.2.** na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii B zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii B;
- 14.6.3.** pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi do dnia 1.04.2014r., chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
- 14.6.4.** wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu (i) poniżej 200% wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B - (ii) poniżej 75% łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
- 14.6.5.** (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży w sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego w rozumieniu ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. z 2009r. nr 175 poz. 1361 z późn. zm.), (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;

- 14.6.6.** zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
- 14.6.7.** w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
- 14.6.8.** na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy złotych) i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;
- 14.6.9.** przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowno-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- 14.6.10.** Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta lub aktywach Podmiotów Zależnych Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:
- (i) są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii B;
 - (ii) zostały ustanowione na zabezpieczenie Obligacji Poznańska i wygasną do dnia 1.04.2014r.;
 - (iii) innych niż wymienione w punktach (i)-(ii) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- 14.6.11.** Emitent zaciągnie jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeń zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i Obligacji serii B, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji lub Obligacji serii B, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i Obligacji serii B, lub (iv) łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćaby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B lub za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności Emitent zaciągnie Zobowiązanie Finansowe w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, które zostaną zaciągnięte (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane);
- 14.6.12.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń dokonanych za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, (ii) rozporządzeń dotyczących środków obrotowych dokonanych w toku normalnej działalności odpowiednio – Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta - na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;

- 14.6.13.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego zobowiązania wynikającego z Zadłużenia Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek zobowiązanie Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta wynikające z Zadłużenia Finansowego zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiegokolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta lub wierzyciela Podmiotu Zależnego Emitenta do udzielenia mu Zadłużenia Finansowego zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakikolwiek wierzyciel Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zadłużenia Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zadłużenia Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zadłużenia Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;
- 14.6.14.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, (a) udzieli pożyczkę, gwarancję lub poręczenie, (c) nabydzie obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, jeżeli łączna wysokość wierzytelności Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- 14.6.15.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nabydzie udziały, akcje lub inne instrumenty udziałowe w podmiotach trzecich, a łączna kwota wydatków Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta na nabycie takich udziałów, akcji lub innych instrumentów udziałowych, w okresie od Daty Emisji do dnia spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji, przekroczy 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;
- 14.6.16.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;
- 14.6.17.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta nabydzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- 14.6.18.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta;
- 14.6.19.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (choćby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta);
- 14.6.20.** w okresie od dnia 15.12.2013r. do dnia całkowitego i bezwarunkowego spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji i Obligacji serii B, łączna kwota wydatków poniesionych przez Emitenta na rzecz Podmiotu lub Podmiotów Powiązanych z Emitentem, przekroczy kwotę 1.800.000,00 (jednego miliona ośmiuset tysięcy) złotych netto lub równowartość tej kwoty w innej walucie;
- 14.6.21.** SPV1 lub SPV2 utraci status Podmiotu bezpośrednio Zależnego Emitenta, tj. Emitent przestanie być właścicielem udziałów SPV1 i SPV2 stanowiących więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego i uprawniających do więcej niż 50% (pięćdziesięciu procent) głosów na zgromadzeniu wspólników;

- 14.6.22.** bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta, SPV1 lub SPV2;
- 14.6.23.** z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta osoba wyznaczona w danym czasie do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta przez OVC zostanie odwołana z tego stanowiska przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub, w inny, niezależny od niej sposób pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania;
- 14.7.** Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z emisją Obligacji, w tym zobowiązań do ustanowienia Zabezpieczeń, Emitent zaciąga następujące zobowiązania („**Zobowiązania dodatkowe Emitenta**”), których naruszenie skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji, zobowiązując się niniejszym, że:
 - 14.7.1.** do dnia 15.01.2014r. do rejestru przedsiębiorców zostaną wpisane: (i) zmiana aktu założycielskiego Emitenta objęta aktem notarialnym z dnia 18.12.2013r. sporządzonym przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A 17521/2013 , (ii) zmiana aktu założycielskiego SPV1 objęta aktem notarialnym z dnia 18.12.2013r. sporządzonym przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A 17531/2013, (iii) zmiana aktu założycielskiego SPV2 objęta aktem notarialnym z dnia 18.12.2013r. sporządzonym przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A 17540/2013;
 - 14.7.2.** do dnia 15.01.2014r. Pan Sławomir Huss zostanie wpisany do rejestru przedsiębiorców jako Wiceprezes Zarządu Emitenta ;
 - 14.7.3.** do dnia 15.01.2014r. Zastawy zostaną wpisane do rejestru zastawów;
 - 14.7.4.** do dnia 15.01.2014r. Obligacje Poznańska zostaną wykupione w całości i zostaną spełnione wszystkie zobowiązania emitenta Obligacji Poznańska wobec obligatariuszy do zapłaty kwoty głównej Obligacji Poznańska oraz należnego oprocentowania, a w konsekwencji zostanie sporządzony protokół z umorzenia Obligacji Poznańska i zostaną złożone do właściwych ksiąg wieczystych wnioski o wykreślenie hipotek ustanowionych na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji Poznańska na Nieruchomości Poznańska i Nieruchomości Żabi Kruk;
 - 14.7.5.** do dnia 1.04.2014r. hipoteki ustanowione na Nieruchomości Poznańska, Nieruchomości Żabi Kruk i Nieruchomości Krasickiego na zabezpieczenie wierzytelności Obligacji Poznańska zostaną wykreślone z ksiąg wieczystych;
 - 14.7.6.** do dnia 1.04.2014r. wszystkie Hipoteki będą wpisane w księgach wieczystych na pierwszym miejscu;
 - 14.7.7.** do dnia 30.04.2014r. Emitent uzyska prawo dysponowania na cele budowlane całą Nieruchomością Poznańska i usytuowanym na niej budynkiem na zasadach i w zakresie umożliwiającym mu realizację Inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem robót budowlanych, z zastrzeżeniem, że jeżeli prawo to nie będzie wynikać z przysługiwania Emitentowi prawa własności wszystkich lokali w budynku na Nieruchomości Poznańska, to Emitent dodatkowo w tym terminie zawrze ze wszystkimi właścicielami stanowiących odrębną własność lokali w tym budynku umowy przedwstępne, z których wynikać będzie zobowiązanie tych właścicieli do sprzedaży tych lokali na rzecz osoby trzeciej, jeżeli Emitent będzie zbywać na rzecz tej osoby całość praw przysługujących Emitentowi do Nieruchomości Poznańska;
 - 14.7.8.** nie później niż w dniu 1.04.2014r. będzie mieć miejsce pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst;
 - 14.7.9.** do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji;

- (i) Hipoteki docelowo będą wpisane na pierwszym miejscu w księgach wieczystych i Nieruchomości nie będą w tym okresie obciążone jakąkolwiek hipoteką (z wyłączeniem Hipotek), w szczególności nie zostanie na nich ustanowiona hipoteka przymusowa, chyba że na wpis Innej hipoteki Administrator Hipoteki wyrazi zgodę w formie, w jakiej zażąda Emitent (z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta). Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgody na wpis hipoteki na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane) lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane); zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;
- (ii) Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawu (dla uniknięcia wątpliwości zobowiązanie to nie będzie poczytywane za naruszone, jeżeli w rejestrze zostaną wpisane odrębne Zastawy na zabezpieczenie wierzytelności z poszczególnych Serii Obligacji o jednakowym pierwszeństwie wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie) i przedmioty Zastawu nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich. Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgody na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane) lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane); zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem.

15. ARTYKUŁ 15 OPROCENTOWANIE

- 15.1.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji, z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki ustalane według stałej stopy procentowej („**Oprocentowanie**”) w wysokości 8% (ośmiu procent) w stosunku rocznym.

- 15.2.** W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregokolwiek z Zobowiązań dodatkowych Emitenta, Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 18% (osiemnaście procent) w stosunku rocznym. Oprocentowanie w wysokości 18% (osiemnaście procent) w stosunku rocznym będzie naliczane począwszy od początku Okresu Odsetkowego, w czasie którego doszło do takiego naruszenia do końca Okresu Odsetkowego, w którym wszystkie naruszenia zostaną naprawione (tj. żadne z Zobowiązań dodatkowych Emitenta nie będzie naruszone).
- 15.3.** Oprocentowanie będzie naliczane od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji.
- 15.4.** Oprocentowanie będzie płatne w trzymiesięcznych okresach odsetkowych („Okres Odsetkowy”), z dołu.
- 15.5.** Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie Okres Odsetkowy (włącznie) do pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego (nie obejmując tej daty) określonego w poniższej tabeli, a w przypadku ostatniego Okresu Odsetkowego – do Dnia Wykupu (nie obejmując tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dacie Emisji.

Do otrzymania Oprocentowania uprawniony będzie wyłącznie podmiot mający status Obligatariusza na koniec Daty Ustalenia Praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy. Oprocentowanie za dany Okres Odsetkowy będzie wypłacane uprawnionemu do jego otrzymania Obligatariuszowi z dołu w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego. Jeżeli ustalony w ten sposób dzień wypłaty Oprocentowania nie będzie przypadał w Dzień Roboczy, Oprocentowanie zostanie wypłacone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.

Poniższa tabela zawiera podstawowe informacje dotyczące wypłaty Oprocentowania:

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Dzień wypłaty Oprocentowania
1	27.12.2013	31.03.2014
2	01.04.2014	30.06.2014
3	01.07.2014	30.09.2014
4	01.10.2014	31.12.2014
5	01.01.2015	31.03.2015
6	01.04.2015	30.06.2015
7	01.07.2015	30.09.2015
8	01.10.2015	31.12.2015
9	01.01.2016	31.03.2016
10	01.04.2016	30.06.2016
11	01.07.2016	30.09.2016
12	01.10.2016	31.01.2017

- 15.6.** Oprocentowanie będzie naliczane od wartości nominalnej Obligacji.

- 15.7.** Oprocentowanie będzie naliczane według następującego wzoru:

$$KO = SO\% \times WN \times LD/365$$

gdzie:

SO – oznacza stopę Oprocentowania ustaloną zgodnie z art. 15.1. i 15.2. Warunków Emisji;

KO - oznacza kwotę Oprocentowania należną w dniu płatności Oprocentowania;

WN – oznacza wartość nominalną Obligacji;

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym lub liczbę dni za które należne jest Oprocentowanie płatne w innej dacie niż pokrywająca się z końcem Okresu Odsetkowego;

Po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

16. ARTYKUŁ 16 SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

16.1. Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.

16.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza ujawniony w Ewidencji.

16.3. Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz – w odniesieniu do Obligatariuszy niebędących uczestnikami bezpośrednimi KDPW – firm inwestycyjnych lub banków powierniczych prowadzących dla tych posiadaczy rachunki papierów wartościowych, zgodnie z Regulacjami KDPW, o ile będą miały zastosowanie.

16.4. Niezależnie od uprawnień Obligatariusza określonych w Warunkach Emisji, w przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek kwoty należnej tytułem świadczeń z Obligacji Obligatariusz uprawniony będzie do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.12.2008r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008r. nr 220 poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

16.5. Niezależnie od regulacji zawartych w Warunkach Emisji, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO Catalyst, będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA regulaminy, co każdorazowy nabywca Obligacji przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na powyższe zgodę.

16.6. W przypadkach, gdy z powodu Regulacji KDPW, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach określonych w postanowieniach Warunków Emisji (w szczególności wynikających ze zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali nowe terminy ustalenia praw do otrzymania świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

17. ARTYKUŁ 17 UPOWAŻNIENIE DO UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI

17.1. Każdy Subskrybent oraz Obligatariusz, odpowiednio przyjmując Propozycję Nabycia Obligacji lub nabywając Obligacje, wyraża zgodę na przekazywanie Emitentowi, podmiotowi prowadzącemu Ewidencję, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Zastawu, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Hipoteki, podmiotowi pełniącemu funkcję Autoryzowanego Doradcy Emitenta, agenta Emisji lub animatora rynku w procesie wprowadzenia Obligacji na ASO, KDPW i Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA informacji dotyczących Obligatariusza w zakresie, w jakim będzie to wymagane dla wypełnienia przez te podmioty obowiązków wobec Obligatariuszy, do czasu całkowitego wykupu Obligacji.

17.2. Każdy podmiot nabywając Obligacje, wyraża jednocześnie zgodę na przekazywanie Emitentowi na każde jego żądanie przez prowadzącego Ewidencję zapisanych w Ewidencji informacji dotyczących Obligatariusza.

18. ARTYKUŁ 18 PRAWO WŁAŚCIWE. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

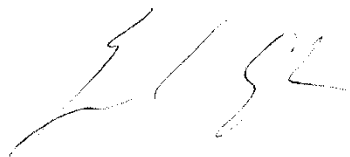
- 18.1.** Obligacje podlegają przepisom prawa polskiego.
- 18.2.** Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

19. ARTYKUŁ 19 PRZEDAWNIENTE

- 19.1.** Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.

20. ARTYKUŁ 20 ZMIANY WARUNKÓW EMISJI

- 20.1.** Z zastrzeżeniem art. 20.2. Warunków Emisji zmiana Warunków Emisji wymaga zgody Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażana jest w formie uchwały podejmowanej na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Emitent wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji w formie uchwały Zarządu Emitenta, która może zostać podjęta zarówno przed jak i po podjęciu uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na taką zmianę.
- 20.2.** Emitent może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy dokonać zmiany Warunków Emisji o charakterze formalnym lub technicznym lub mających na celu sprostowanie oczywistych pomyłek w zakresie nienaruszającym praw Obligatariuszy.



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B
EMITOWANYCH PRZEZ NATOX Sp. z o.o.**

1. DEFINICJE

Administrator Hipoteki	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach.
Administrator Zastawu	oznacza OVC lub inny podmiot, któremu zostanie powierzona funkcja administratora zastawu w rozumieniu Ustawy o zastawie rejestrowym.
Brewis Investments	oznacza Brewis Investments Limited spółkę zarejestrowaną na Cyprze pod numerem 217433, z siedzibą w Nikozji, pod adresem: Makariou III Ave., Capital Center, 7th floor, Office 703.
Data Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie podjęta przez Zarząd Emitenta uchwała o przydziale Obligacji Subskrybentom.
Data Ustalenia Praw	oznacza dzień, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed dniem wymagalności danego świadczenia wynikającego z Obligacji albo inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW.
Data Wykupu	oznacza dzień, w którym Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z Wykupem Obligacji określone w Warunkach Emisji.
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień wolny od pracy, w którym OPERA DM prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonywanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a po dniu zarejestrowania Obligacji w KDPW, oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.
Emisja	oznacza emisję Obligacji.
Emitent	oznacza spółkę określoną w art. 4 Warunków Emisji.
Ewidencja	oznacza system rejestracji praw z Obligacji, o którym mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach.
Hipoteka Iława	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Iława zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisaną na pierwszym miejscu.
Hipoteka Poznańska	oznacza hipotekę łączną umowną ustanowioną na Nieruchomości Poznańska zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta

	wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, ustanowioną w dacie jej wpisu do księgi wieczystej na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Poznańska na zabezpieczenie Obligacji Poznańska, która po umorzeniu Obligacji Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.
Hipoteka Żabi Kruk	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Żabi Kruk zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, ustanowioną w dacie jej wpisu do księgi wieczystej na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Żabi Kruk na zabezpieczenie Obligacji Poznańska, która po umorzeniu Obligacji Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.
Hipoteki	oznacza: (i) Hipotekę Żabi Kruk, (ii) Hipotekę Poznańska i (iii) Hipotekę Iława.
Inwestycja	oznacza inwestycję budowlaną (względnie, w zależności od potrzeb, kilka inwestycji budowlanych łącznie) prowadzoną na Nieruchomości Poznańska, polegającą na przeprowadzeniu robót budowlanych - w tym przebudowy i nadbudowy – w odniesieniu do budynków składających się na Nieruchomość Poznańska wraz z ich otoczeniem, w celu doprowadzenia tych budynków do standardu, odpowiadającego co najmniej podwyższonej klasie B, pozwalającego na wynajem znajdujących się w nich lokali na cele biurowe.
Kapitały Własne	oznacza kapitały własne Emitenta w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA z siedzibą w Warszawie.
Kodeks cywilny, KC	oznacza ustawę z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
Kodeks spółek handlowych	oznacza ustawę z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 1030 z późn. zm.).
Należność główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji.
Nieruchomości	oznaczają: Nieruchomości Poznańska, Żabi Kruk i Iława.
Nieruchomość Iława	oznacza prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w Iławie, stanowiącej działki gruntu nr 276/1 i 277/25 objęte księgą wieczystą nr EL11/00023252/5.
Nieruchomość Krasickiego	oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, stanowiącej działkę gruntu nr 74/1 objętą księgą wieczystą nr

WA2M/00471259/3, przysługujące Panu Krzysztofowi Perlowskiemu.

Nieruchomość Poznańska

oznacza:

- (i) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej nr 37, stanowiącej działkę gruntu nr 30 wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku, objęte księgą wieczystą nr WA4M/00136173/0;
- (ii) udział wynoszący 897.000/1.000.000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej nr 37, stanowiącej działkę ew. nr 31 oraz współwłasność we wskazanym wyżej udziale posadowionego na tym gruncie budynku, objęte księgą wieczystą nr WA4M/00053614/8,

przysługujące Emitentowi, z zastrzeżeniem, że złożony do ww. ksiąg wieczystych wniosek o ujawnienie praw Emitenta do nieruchomości nie został dotychczas rozpoznany.

Nieruchomość Żabi Kruk

oznacza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Żabi Kruk, stanowiącej działkę gruntu nr 163/1, z obrębem 99 wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku, objęte księgą wieczystą nr GD1G/00136328/0, przysługujące SPV1, z zastrzeżeniem, że złożony do ww. ksiąg wieczystych wniosek o ujawnienie praw SPV1 do nieruchomości nie został dotychczas rozpoznany.

Obciążenie

oznacza dowolny zastaw prawa cywilnego, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, hipotekę, w tym hipotekę przymusową, prawo użytkowania, przelew na zabezpieczenie, zastrzeżenie prawa, a także inny instrument, umowę bądź dowolną czynność skutkującą zabezpieczeniem ustanowionym w formie ograniczonego prawa rzeczowego lub prawa o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich.

Obligacje

oznaczają 34.400 (trzydzieści cztery tysiące czterysta) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy), z Datą Wykupu w dniu 31.01.2017r., oprocentowanych – oprocentowanie wynoszące 8% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

Obligacje serii A

oznaczają 15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy)

Obligacje Poznańska

złotych, z Datą Wykupu w dniu 31.01.2017r., oprocentowanych – oprocentowanie wynoszące 8% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

oznacza Obligacje na okaziciela serii A wyemitowane przez Poznańska 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/12/2011 z dnia 29.12.2011r. z późn. zm. o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 14.000.000,00 (czternaście milionów) złotych, których data wykupu przypada w dniu 29.12.2013r.

Obligatariusz

oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, będącą właścicielem Obligacji.

Odsetki

oznacza świadczenie, o którym mowa w art. 15 Warunków Emisji.

Okres Odsetkowy

oznacza okres, w jakim naliczane i płatne jest Oprocentowanie, określony w art. 15.4. Warunków Emisji.

OPERA DM

oznacza OPERA Dom Maklerski Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000251574, o numerze NIP 1070004328, z kapitałem zakładowym w wysokości 7.699.800,00 złotych.

Oświadczenie Emitenta

oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji do kwoty 51.600.000 (pięćdziesięciu jeden milionów sześciuset tysięcy) złotych.

OVC

oznacza OVC Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000398446, o numerze NIP 5252518354, z kapitałem zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych.

Podmioty Powiązane

oznaczają, w odniesieniu do dowolnej osoby, spółkę zależną takiej osoby albo jej spółkę dominującą, lub inną spółkę zależną takiej spółki dominującej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, spółkę powiązaną w rozumieniu przepisu Kodeksu spółek handlowych, podmioty lub osoby powiązane w inny sposób organizacyjnie lub osobowo z daną osobą, w szczególności w ten sposób, że mogą wywierać na jej działalność znaczący wpływ, w tym osoby pełniące funkcję członków Zarządu lub Rady Nadzorczej danej osoby lub będące jej udziałowcami lub

	pełniące funkcję członków organów w Podmiotach powiązanych z daną osobą lub będące jej udziałowcami.
Podmioty Zależne	oznaczają, w odniesieniu do dowolnej osoby, spółki zależne takiej osoby w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych.
Propozycja Nabycia Obligacji	oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 10 w zw. z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, składaną przez Emitenta.
Przypadek Naruszenia	oznacza zdarzenie określone w art. 14.6 Warunków Emisji.
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.
SPV1	Oznacza Monotek Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000486705, o numerze NIP 5213658298, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.
SPV2	oznacza Tiloom Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Franciszka Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487212, o numerze NIP 5213658306, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia Obligacji i któremu zostały przydzielone Obligacje.
Umowa z Administratorem Hipoteki	oznacza umowę określoną w art. 10.5. Warunków Emisji.
Umowa z Administratorem Zastawu	oznacza umowę określoną w art. 10.5. Warunków Emisji.
Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę z dnia 29.06.1995r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 707 z późn. zm.).
Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29.07.2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. z 2010r. Dz.U. nr 211, poz. 1384 z późn. zm.).
Ustawa o rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jedn. z 2013r. Dz.U. nr 330 z późn. zm.).

Warunki Emisji

oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach.

Wcześniejszy Wykup Obligacji

oznacza:

- (i) Wcześniejszy wykup Obligacji z powodu otwarcia likwidacji Emitenta, o którym mowa w art. 14.3. Warunków Emisji;
- (ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta, o którym mowa w art. 14.4. Warunków Emisji;
- (iii) Natychmiastowy Wykup Obligacji, o którym mowa w art. 14.5. Warunków Emisji.

Wykup Obligacji

oznacza:

- (i) wykup Obligacji w Dacie Wykupu;
- (ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji.

Zadłużenie Finansowe

oznacza sumę zobowiązań Emitenta wyliczanych w oparciu o kwotę główną lub inną, po której ujmowane są w bilansie Emitenta, na dany dzień, z tytułu:

- (a) kredytów lub pożyczek;
- (b) weksli, obligacji lub innych instrumentów finansowych;
- (c) umowy leasingu lub dzierżawy, która zgodnie z zasadami rachunkowości mogłaby być potraktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego;
- (d) sprzedaży lub zdyskontowania wierzytelności (z wyłączeniem wierzytelności zbytych lub zdyskontowanych bez regresu do zbywcy);
- (e) akredytywy lub podobnego dokumentu;
- (f) udzielonych poręczeń, gwarancji lub innych zobowiązań prowadzących do przyjęcia przez Emitenta odpowiedzialności za spłatę Zadłużenia Finansowego przez osobę trzecią;
- (g) wierzytelności przejętych w ramach faktoringu;
- (h) nabycia rzeczowych aktywów obrotowych, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danych aktywów obrotowych;
- (i) nabycia środków trwałych, o ile są płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną a płatność odroczone stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia danego środka trwałego i płatność odroczone jest wymagalna po upływie sześciu miesięcy od daty nabycia danego środka trwałego;
- (j) wszelkich transakcji pochodnych zabezpieczających przed wahaniami stóp procentowych lub kursów lub

przynoszących dochód z wahań stóp procentowych lub kursów (kwota transakcji pochodnej, z wyłączeniem sytuacji, gdy kwota nie zostanie zapłacona, a przy obliczaniu wartości zadłużenia z danej transakcji będzie brana pod uwagę jej wartość rynkowa);

- (k) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki.

Zastaw na przedsiębiorstwie

oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Emitenta w dacie zawarcia umowy zastawu lub nabytych przez Emitenta w późniejszym terminie, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach Emitenta

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach SPV1

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym SPV1, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastaw na udziałach SPV2

oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących w danym czasie udziałach w kapitale zakładowym SPV2, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych.

Zastawy

oznacza: Zastaw na udziałach Emitenta, Zastaw na udziałach SPV1, Zastaw na udziałach SPV2, Zastaw na przedsiębiorstwie.

Zgromadzenie Obligatariuszy

oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji, do której kompetencji należy wyrażanie zgody na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w art. 20 Warunków Emisji; zasady zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz podejmowania przez nie uchwał określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji.

2. ARTYKUŁ 2 OGÓLNE INFORMACJE PRAWNE

Zgodnie z art. 4 Ustawy o obligacjach Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji („**Obligatariusz**”) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonego w Warunkach Emisji świadczenia pieniężnego.

Obligacja jest niepodporządkowanym i bezwarunkowym zobowiązaniem Emitenta.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje zostaną wprowadzone na ASO Catalyst w takim terminie, aby pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w dniu 31.03.2014r. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

3. ARTYKUŁ 3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawę prawną Emisji stanowi:

- (i) Ustawa o obligacjach oraz
- (ii) uchwała nr [*/]/[*/]/2014 Zarządu Emitenta z dnia [*/].01.2014r. w sprawie emisji Obligacji.

4. ARTYKUŁ 4 EMITENT

Emitentem Obligacji jest Natox Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Francesco Nullo 2, 00-486 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487729, o numerze NIP 521368281, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.

5. ARTYKUŁ 5 NAZWA OBLIGACJI. SERIA I NUMERY OBLIGACJI

- 5.1. Nazwa Obligacji brzmi: Obligacje serii B.
- 5.2. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B. Ze względu na brak formy dokumentu Obligacje nie są numerowane.
- 5.3. Obligacje są obligacjami na okaziciela.

6. ARTYKUŁ 6 CEL EMISJI

Celem Emisji jest sfinansowanie przez Emitenta nabycia Nieruchomości Poznańska i Inwestycji prowadzonej na Nieruchomości Poznańska, zapłata kwot należnych Obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji oraz finansowanie bieżącej działalności Emitenta.

7. ARTYKUŁ 7 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

8. ARTYKUŁ 8 FORMA OBLIGACJI. EWIDENCJA

- 8.1. Obligacje nie mają formy dokumentów.
- 8.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej jako posiadacz tych Obligacji.
- 8.3. Z zastrzeżeniem art. 8.6. i 8.7. Warunków Emisji, Ewidencję prowadzić będzie OPERA DM. Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami OPERA DM obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.
- 8.4. W Ewidencji będą ujawniane w szczególności następujące dane:
 - 8.4.1. imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, adres jego zamieszkania lub siedziby, jak również (jeżeli zostanie podany) – adres dla doręczeń;
 - 8.4.2. liczba Obligacji posiadanych przez Obligatariusza;
 - 8.4.3. numer rachunku bankowego, na który dokonywane będą przez Emitenta płatności z tytułu realizacji świadczeń z Obligacji;
 - 8.4.4. adnotacje o ewentualnych obciążeniach Obligacji.
- 8.5. Obligatariusz jest zobowiązany zgłaszać podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkie zmiany danych wpisanych w Ewidencji.

8.6. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w art. 8.3. uprawnień wymaganych dla prowadzenia Ewidencji lub rozwiązania umowy na podstawie której podmiot wskazany w art. 8.3. prowadzi Ewidencję, Emitent będzie uprawniony do powierzenia prowadzenia Ewidencji innemu uprawnionemu podmiotowi. O powierzeniu prowadzenia Ewidencji innemu podmiotowi Emitent zawiadomi Obligatariuszy przed planowaną datą takiej zmiany. W przypadku, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z właściwymi regulaminami prowadzącego ją podmiotu obowiązującymi w dacie dokonania danej czynności.

8.7. W związku z zamiarem wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 5a ust. 6 Ustawy o obligacjach, w sposób określony w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, Regulacjach KDPW i Warunkach Emisji.

9. ARTYKUŁ 9 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

9.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

9.2. Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Ewidencji zapisu wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji.

9.3. W przypadku, gdy nabycie Obligacji następuje w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy.

9.4. Wpisy w Ewidencji dotyczące zmiany Obligatariusza dokonywane będą na wniosek nabywcy Obligacji, który powinien zostać złożony podmiotowi prowadzącemu Ewidencję w formie pisemnej.

9.5. We wniosku o dokonanie zapisu w Ewidencji wnioskodawca obowiązany jest podać dane określone w art. 8.4. Warunków Emisji. Do wniosku należy dołączyć:

9.5.1. dokumenty potwierdzające upoważnienie osoby składającej wniosek do działania w imieniu nabywcy Obligacji (wymóg ten nie znajduje zastosowania, gdy nabywcą jest osoba fizyczna składająca wniosek);

9.5.2. dokumenty stanowiące podstawę przejścia własności Obligacji na nabywcę.

9.6. Dokumenty przedkładane celem dokonania wpisów w Ewidencji powinny być dostarczone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.

9.7. Podmiot prowadzący Ewidencję nie jest zobowiązany do badania prawdziwości podpisów na przedkładanych mu dokumentach.

9.8. Po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 5a ust. 6 Ustawy o obligacjach, do przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz Regulacje KDPW.

10. ARTYKUŁ 10 ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI

10.1. Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

10.2. Obligacje są zabezpieczone.

10.3. Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą:

10.3.1. Hipoteki, tj.:

(i) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Iława zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisana na pierwszym miejscu („Hipoteka Iława”); na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie właściciela Nieruchomości Iława o ustanowieniu Hipoteki Iława i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Iława do właściwej księgi wieczystej;

(ii) hipoteka łączna umowna ustanowiona na Nieruchomości Poznańska zabezpieczająca

wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Hipoteka Poznańska**”), na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie Emitenta o ustanowieniu Hipoteki Poznańska i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Poznańska do właściwej księgi wieczystej; w dacie jej wpisu do księgi wieczystej Hipoteka Poznańska będzie ustanowiona na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Poznańska na zabezpieczenie Obligacji Poznańska; po umorzeniu Obligacji Poznańska Hipoteka Poznańska będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.

- (iii) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Żabi Kruk zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Hipoteka Żabi Kruk**”), na Dzień Emisji zostało złożone oświadczenie użytkownika wieczystego Nieruchomości Żabi Kruk o ustanowieniu Hipoteki Żabi Kruk i został złożony wniosek o wpis Hipoteki Żabi Kruk do właściwej księgi wieczystej; w dacie jej wpisu do księgi wieczystej Hipoteka Żabi Kruk będzie ustanowiona na drugim miejscu, z pierwszeństwem ustępującym wyłącznie hipotece ustanowionej na Nieruchomości Żabi Kruk na zabezpieczenie Obligacji Poznańska; po umorzeniu Obligacji Poznańska Hipoteka Żabi Kruk będzie wpisana docelowo na pierwszym miejscu.

10.3.2. Zastawy, tj.:

- (i) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach Emitenta**”), na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach Emitenta i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach Emitenta do rejestru zastawów;
- (ii) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV1, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach SPV1**”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach SPV1 i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach SPV1 do rejestru zastawów;
- (iii) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wszystkich istniejących i stanowiących w danym czasie 100% kapitału zakładowego udziałach w kapitale zakładowym SPV2, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na udziałach SPV2**”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na udziałach SPV2 i został złożony wniosek o wpis Zastawu na udziałach SPV2 do rejestru zastawów;
- (iv) zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na przedsiębiorstwie Emitenta, tj. zbiorze wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą chociażby jego skład był zmienny, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Emitenta w dacie zawarcia umowy zastawu lub nabytych przez Emitenta w późniejszym terminie, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („**Zastaw na przedsiębiorstwie**”); na Dzień Emisji została zawarta umowa o ustanowienie Zastawu na przedsiębiorstwie i został złożony wniosek o wpis Zastawu na przedsiębiorstwie do rejestru zastawów

10.3.3. oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do wykonania zobowiązań wynikających z

Obligacji do kwoty 51.600.000 (pięćdziesięciu jeden milionów sześciuset tysięcy) złotych złożone na rzecz Subskrybentów przed Datą Emisji.

- 10.4. Hipoteki i Zastawy będą stanowić także zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji serii A.
- 10.5. Funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełnić będzie OVC, z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu.
- 10.6. Emitent zlecił wyceny przedmiotów Hipotek i Zastawów, które to wyceny zostają udostępnione Subskrybentom nie później niż przy składaniu im Propozycji Nabycia Obligacji.
- 10.7. Emitent zobowiązuje się, że z zastrzeżeniem postanowień art. 10.8. Warunków Emisji zabezpieczenia Obligacji pozostaną w mocy przez cały czas trwania Obligacji, aż do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji.
- 10.8. W przypadku, gdyby w okresie do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji łączna wartość Hipotek i Zastawów („Zabezpieczenie”) uległa zmniejszeniu: (i) poniżej 85 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii A, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 85 % łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii A.
- 10.9. Wartość przedmiotu Zabezpieczenia zostanie zweryfikowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - 10.9.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do sprawdzenia wartości Zabezpieczenia dwukrotnie w okresie istnienia Obligacji: pierwsza wycena będzie mogła zostać sporządzona w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie dwóch lat od Daty Emisji Obligacji („Data Wyceny”);
 - 10.9.2. korzystając z praw określonych w art. 10.9.1. Warunków Emisji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do zlecenia wyceny wartości zabezpieczeń uprawnionym biegłym, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach („Wycena Administratora”);
 - 10.9.3. w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od Daty Wyceny, Administrator Hipoteki może zawiadomić Emitenta, iż zgodnie z Wyceną Administratora wartość przedmiotów Zabezpieczenia spadła poniżej wskazanego w art. 10.8. Warunków Emisji poziomu („Zawiadomienie o Naruszeniu”);
 - 10.9.4. w przypadku otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Naruszeniu, Emitent według swojego uznania: a) zapewni ustanowienie dodatkowych Zabezpieczeń zgodnie z art. 10.8. Warunków Emisji, albo b) w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania Zawiadomienia o Naruszeniu doręczy Administratorowi Hipoteki wycenę sporządzoną przez uprawnionego biegłego, w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach, z której wynikać będzie, iż wartość Zabezpieczeń nie spadła poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji („Wycena Emitenta”);
 - 10.9.5. w przypadku, gdy zgodnie z wartością Zabezpieczeń ustaloną jako średnia arytmetyczna wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Administratora i wartości Zabezpieczeń wynikającej z Wyceny Emitenta doszło do obniżenia wartości przedmiotu Zabezpieczeń poniżej poziomu określonego w art. 10.8. Warunków Emisji lub gdy Emitent w terminie określonym w art. 10.9.4. Warunków Emisji nie doręczy Administratorowi Hipoteki Wyceny Emitenta, zastosowanie znajdą postanowienia art. 10.8. Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień art. 10.9.6. poniżej;
 - 10.9.6. w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Wyceny Emitenta, Emitent lub Administrator Hipoteki może zażądać, aby rozbieżność dotycząca różnicy pomiędzy wartością Zabezpieczenia wynikającą z Wyceny Emitenta i Wyceny Administratora została rozstrzygnięta przez Komisję Rozstrzygania Sporów przy Polskiej Izbie Rzecznictwa Majątkowego zgodnie z regulacjami Izby obowiązującymi w tym zakresie..

Rozstrzygnięcie Komisji w kwestii wartości Zabezpieczeń będzie wiążące dla Emitenta i Administratora Hipoteki.

- 10.10.** Niezależnie od zobowiązań wynikających z art. 10 ust. 4 Ustawy o obligacjach, Emitent zobowiązany będzie do udostępniania Obligatariuszom kwartalnych sprawozdań finansowych, sporządzanych za kolejne okresy trzymiesięczne od Daty Emisji do Wykupu Obligacji i całkowitego spełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji. Sprawozdania finansowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, będą udostępniane w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – w formie raportu bieżącego.

11. ARTYKUŁ 11 WIELKOŚĆ EMISJI. PRÓG EMISJI

- 11.1.** W ramach Emisji emitowanych jest 34.400 (trzydzieści cztery tysiące czterysta) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy) złotych.

- 11.2.** Próg emisji nie został określony.

12. ARTYKUŁ 12 TRYB EMISJI

- 12.1.** Obligacje są oferowane w drodze oferty prywatnej w rozumieniu art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach.

- 12.2.** Obligacje zostaną wprowadzone do ASO Catalyst w takim terminie, aby pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w dniu 1.04.2014r. Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

13. ARTYKUŁ 13 ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 13.1.** Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych, polegających na zapłacie na rzecz Obligatariuszy:

- 13.1.1.** kwoty należnej z tytułu Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14 Warunków Emisji;

- 13.1.2.** zapłaty Oprocentowania zgodnie z art. 15 Warunków Emisji.

14. ARTYKUŁ 14 WYKUP OBLIGACJI

14.1. Wykup Obligacji

- 14.1.1.** Z zastrzeżeniem art. 14.3., 14.4., 14.5. i 14.6. Warunków Emisji Wykup Obligacji nastąpi w dniu 31.01.2017r. („Data Wykupu”). Jeżeli jednak Data Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym po Dacie Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych świadczeń z tego tytułu.

- 14.1.2.** Z zastrzeżeniem art. 14.4.6. Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi przez zapłatę przez Emitenta kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej za każdą Obligację powiększonej o należne Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji („Kwota Wykupu”). Zapłata Kwoty Wykupu nastąpi w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Wykupu.

- 14.1.3.** Do otrzymania Kwoty Wykupu uprawnieni będą Obligatariusze, na rzecz których, w Dacie Ustalenia Praw, Obligacje będą zapisane w Ewidencji, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – na rachunku papierów wartościowych.

- 14.1.4.** Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem OPERA DM lub innego podmiotu prowadzącego w danym czasie Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst – za pośrednictwem KDPW.

- 14.1.5.** Z chwilą wykupu Obligacje podlegać będą umorzeniu.

- 14.2.** Wcześniejszy Wykup Obligacji może polegać na:

- 14.2.1.** wcześniejszym wykupie Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 14.3. Warunków Emisji);

- 14.2.2.** Wcześniejszym Wykupie Obligacji na żądanie Emitenta (art. 14.4. Warunków Emisji);
- 14.2.3.** Natychmiastowym Wykupie Obligacji (art. 14.5. Warunków Emisji).
- 14.3.** Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta.
- 14.4.** Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („**Wcześniejczy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta**”) z zachowaniem następujących warunków:
- 14.4.1.** Wcześniejczy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może zostać dokonany nie wcześniej niż po upływie 2 (lat) lat od Daty Emisji i nie później niż na 3 (trzy) miesiące przed Datą Wykupu.
- 14.4.2.** Emitent poinformuje Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zawiadamiając o tym OPERA DM lub inny podmiot prowadzący w danym czasie Ewidencję („**Zawiadomienie o Wykupie**”). Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.
- 14.4.3.** Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie.
- 14.4.4.** Przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejczy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.
- 14.4.5.** W przypadku, gdy Emitent dokona Zawiadomienia o Wykupie z zachowaniem powyższych zasad, Obligacje zostaną wykupione w terminie wskazanym w Zawiadomieniu o Wykupie jako dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.
- 14.4.6.** Z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o (i) Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, (ii) premię należną Obligatariuszowi z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w wysokości 1% (jednego procenta) wartości nominalnej Obligacji tego Obligatariusza podlegających wykupowi.
- 14.5.** W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w art. 14.6. Warunków Emisji, Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 50% + 1 Obligacja (pięćdziesiąt procent plus jedna Obligacja) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) lub Administrator Hipoteki będą uprawnieni do wystąpienia z żądaniem dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji („**Natychmiastowy Wykup Obligacji**”), na następujących zasadach:
- 14.5.1.** W przypadku skierowania żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji Emitent będzie zobowiązany do wykupu - na podanych niżej warunkach - Obligacji posiadanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy występujących z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy z żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji wystąpią Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości stanowiącej co najmniej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej) przedmiotem wykupu będą wszystkie Obligacje.
- 14.5.2.** Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane do Emitenta w każdym czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji. Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinno zostać skierowane do Emitenta na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.5.3.** W piśmie zawierającym żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji powinien zostać

wskazany Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę wystąpienia z żądaniem oraz liczba Obligacji podlegających wykupowi.

- 14.5.4.** W przypadku wystąpienia przez Obligatariusza (Obligatariuszy) lub Administratora Hipoteki z uprawnionym żądaniem Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do dokonania Wykupu Obligacji zgłoszonych do wykupu nie później niż w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia otrzymania żądania przez Emitenta.
- 14.5.5.** Z tytułu Natychmiastowego Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Obligatariusza: wartości nominalnej każdej Obligacji powiększonej o Oprocentowanie obliczone zgodnie z art. 15 Warunków Emisji należne do dnia Natychmiastowego Wykupu Obligacji.
- 14.6.** Żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji może zostać skierowane w przypadku wystąpienia któregokolwiek z następujących zdarzeń („**Przypadki Naruszenia**”):
- 14.6.1.** Emitent nie dokona w terminie zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej do zapłaty z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji lub z tytułu Obligacji serii A zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii A;
- 14.6.2.** na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A;
- 14.6.3.** pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi do dnia 1.04.2014r., chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
- 14.6.4.** wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu poniżej 85% łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii A, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
- 14.6.5.** (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży w sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego w rozumieniu ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. z 2009r. nr 175 poz. 1361 z późn. zm.), (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- 14.6.6.** zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
- 14.6.7.** w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
- 14.6.8.** na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy złotych) i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;
- 14.6.9.** przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowno-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- 14.6.10.** Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta lub aktywach Podmiotów Zależnych Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:

- (i) są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii A;
 - (ii) zostały ustanowione na zabezpieczenie Obligacji Poznańska i wygasną do dnia 1.04.2014r.;
 - (iii) innych niż wymienione w punktach (i)-(ii) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- 14.6.11.** Emitent zaciągnie jakiekolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeń zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i Obligacji serii A, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji i Obligacji serii A, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i Obligacji serii A, lub (iv) łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (chociażby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii A lub (v) za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności Emitent zaciągnie Zobowiązanie Finansowe w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, które zostanie zaciągnięte (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii A;
- 14.6.12.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń dokonanych za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, (ii) rozporządzeń dotyczących środków obrotowych dokonanych w toku normalnej działalności odpowiednio – Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta – na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- 14.6.13.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego zobowiązania wynikającego z Zadłużenia Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiekolwiek zobowiązanie Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta wynikające z Zadłużenia Finansowego zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiekolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta lub wierzyciela Podmiotu Zależnego Emitenta do udzielenia mu Zadłużenia Finansowego zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakkolwiek wierzyciel Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zadłużenia Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zadłużenia Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zadłużenia Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;
- 14.6.14.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, (a) udzieli pożyczkę, gwarancję lub poręczenie, (c) nabydzie obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, jeżeli łączna wysokość wierzytelności Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;
- 14.6.15.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta, bez uprzedniej zgody Administratora Hipoteki wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nabydzie udziały, akcje lub inne instrumenty

udziałowe w podmiotach trzecich, a łączna kwota wydatków Emitenta i Podmiotu Zależnego Emitenta na nabycie takich udziałów, akcji lub innych instrumentów udziałowych, w okresie od Daty Emisji do dnia spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji, przekroczy 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;

- 14.6.16.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;
- 14.6.17.** Emitent lub Podmiot Zależny Emitenta nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- 14.6.18.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta;
- 14.6.19.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (choćby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta lub Podmiotu Zależnego Emitenta);
- 14.6.20.** w okresie od dnia 15.12.2013r. do dnia całkowitego i bezwarunkowego spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji i Obligacji serii A, łączna kwota wydatków poniesionych przez Emitenta na rzecz Podmiotu lub Podmiotów Powiązanych z Emitentem, przekroczy kwotę 1.800.000,00 (jednego miliona ośmiuset tysięcy) złotych netto lub równowartość tej kwoty w innej walucie;
- 14.6.21.** SPV1 lub SPV2 utraci status Podmiotu bezpośrednio Zależnego Emitenta, tj. Emitent przestanie być właścicielem udziałów SPV1 i SPV2 stanowiących więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego i uprawniających do więcej niż 50% (pięćdziesięciu procent) głosów na zgromadzeniu wspólników;
- 14.6.22.** bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta, SPV1 lub SPV2;
- 14.6.23.** z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta osoba wyznaczona w danym czasie do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta przez OVC zostanie odwołana z tego stanowiska przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub, w inny, niezależny od niej sposób pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania;
- 14.7.** Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z Emisją Obligacji, w tym zobowiązań do ustanowienia Zabezpieczeń, Emitent zaciąga następujące zobowiązania („Zobowiązania dodatkowe Emitenta”), których naruszenie skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji, zobowiązując się niniejszym, że:
 - 14.7.1.** do dnia 1.04.2014r. hipoteki ustanowione na Nieruchomości Poznańska, Nieruchomości Żabi Kruk i Nieruchomości Krasickiego na zabezpieczenie wierzytelności Obligacji Poznańska zostaną wykreślone z ksiąg wieczystych;
 - 14.7.2.** do dnia 1.04.2014r. wszystkie Hipoteki będą wpisane w księgach wieczystych na pierwszym miejscu;
 - 14.7.3.** do dnia 30.04.2014r. Emitent uzyska prawo dysponowania na cele budowlane całą Nieruchomością Poznańska i usytuowanym na niej budynkiem na zasadach i w zakresie umożliwiającym mu realizację Inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem robót budowlanych, z zastrzeżeniem, że jeżeli prawo to nie będzie wynikać z przysługiwania Emitentowi prawa własności wszystkich lokali w budynku na Nieruchomości Poznańska, to Emitent dodatkowo w tym terminie zawrze ze wszystkimi właścicielami stanowiących

odrębną własność lokali w tym budynku umowy przedwstępne, z których wynikać będzie zobowiązanie tych właścicieli do sprzedaży tych lokali na rzecz osoby trzeciej lub Emitenta, jeżeli Emitent będzie zbywać na rzecz tej osoby całość praw przysługujących Emitentowi do Nieruchomości Poznańska;

14.7.4. nie później niż w dniu 1.04.2014r. będzie mieć miejsce pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst;

14.7.5. do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji:

- (i) Hipoteki docelowo będą wpisane na pierwszym miejscu w księgach wieczystych i Nieruchomości nie będą w tym okresie obciążone jakąkolwiek hipoteką (z wyłączeniem Hipotek), w szczególności nie zostanie na nich ustanowiona hipoteka przymusowa, chyba że na wpis innej hipoteki Administrator Hipoteki wyrazi zgodę w formie, w jakiej zażąda Emitent (z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta). Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgody na wpis hipoteki na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane) lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane); zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;
- (ii) Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawu (dla uniknięcia wątpliwości zobowiązanie to nie będzie poczytywane za naruszone, jeżeli w rejestrze zostaną wpisane odrębne Zastawy na zabezpieczenie wierzytelności z poszczególnych Serii Obligacji o jednakowym pierwszeństwie wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie) i przedmioty Zastawu nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich. Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgody na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu kredytu udzielanego Emitentowi, jeżeli kredyt udzielany będzie (w całości lub w części) w celu spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane) lub na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta jeżeli cel emisji będzie przewidywał, że uzyskane środki finansowe będą (w całości lub w części) przeznaczone na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji serii A i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane); zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub odpowiednio zaświadczenia domu maklerskiego będącego oferującym obligacje, że emisja obligacji Emitenta doszła do skutku, a środki z tej emisji zostały w całości wpłacone i zdeponowane na rachunku zastrzeżonym

Emitenta z przeznaczeniem do spłaty wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem.

15. ARTYKUŁ 15 OPROCENTOWANIE

- 15.1.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji, z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki ustalane według stałej stopy procentowej („**Oprocentowanie**”) w wysokości 8% (ośmiu procent) w stosunku rocznym.
- 15.2.** W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregośkolwiek z Zobowiązań dodatkowych Emitenta, Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 18% (osiemnaście procent) w stosunku rocznym. Oprocentowanie w wysokości 18% (osiemnaście procent) w stosunku rocznym będzie naliczane począwszy od początku Okresu Odsetkowego, w czasie którego doszło do takiego naruszenia do końca Okresu Odsetkowego, w którym wszystkie naruszenia zostaną naprawione (tj. żadne z Zobowiązań dodatkowych Emitenta nie będzie naruszone).
- 15.3.** Oprocentowanie będzie naliczane od Daty Emisji do Daty Wykupu Obligacji.
- 15.4.** Oprocentowanie będzie płatne w trzymiesięcznych okresach odsetkowych („**Okres Odsetkowy**”), z dołu.
- 15.5.** Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie Okres Odsetkowy (włącznie) do pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego (nie obejmując tej daty) określonego w poniższej tabeli, a w przypadku ostatniego Okresu Odsetkowego – do Dnia Wykupu (nie obejmując tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dacie Emisji.

Do otrzymania Oprocentowania uprawniony będzie wyłącznie podmiot mający status Obligatariusza na koniec Daty Ustalenia Praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy. Oprocentowanie za dany Okres Odsetkowy będzie wypłacane uprawnionemu do jego otrzymania Obligatariuszowi z dołu w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego. Jeżeli ustalony w ten sposób dzień wypłaty Oprocentowania nie będzie przypadał w Dzień Roboczy, Oprocentowanie zostanie wypłacone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu.

Poniższa tabela zawiera podstawowe informacje dotyczące wypłaty Oprocentowania:

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Dzień wypłaty Oprocentowania
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

15.6. Oprocentowanie będzie naliczane od wartości nominalnej Obligacji.

15.7. Oprocentowanie będzie naliczane według następującego wzoru:

$$KO = SO\% \times WN \times LD/365$$

gdzie:

SO – oznacza stopę Oprocentowania ustaloną zgodnie z art. 15.1. i 15.2. Warunków Emisji;

KO – oznacza kwotę Oprocentowania należną w dniu płatności Oprocentowania;

WN – oznacza wartość nominalną Obligacji;

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym lub liczbę dni, za które należne jest Oprocentowanie płatne w innej dacie niż pokrywająca się z końcem Okresu Odsetkowego;

Po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

16. ARTYKUŁ 16 SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

16.1. Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.

16.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza ujawniony w Ewidencji.

16.3. Po wprowadzeniu Obligacji na ASO Catalyst płatności dokonywane tytułem świadczeń z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz – w odniesieniu do Obligatariuszy niebędących uczestnikami bezpośrednimi KDPW – firm inwestycyjnych lub banków powierniczych prowadzących dla tych posiadaczy rachunki papierów wartościowych, zgodnie z Regulacjami KDPW, o ile będą miały zastosowanie.

- 16.4.** Niezależnie od uprawnień Obligatariusza określonych w Warunkach Emisji, w przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek kwoty należnej tytułem świadczeń z Obligacji Obligatariusz uprawniony będzie do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.12.2008r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008r. nr 220 poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.
- 16.5.** Niezależnie od regulacji zawartych w Warunkach Emisji, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO Catalyst, będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA regulaminy, co każdorazowy nabywca Obligacji przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na powyższe zgodę.
- 16.6.** W przypadkach, gdy z powodu Regulacji KDPW, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach określonych w postanowieniach Warunków Emisji (w szczególności wynikających ze zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali nowe terminy ustalenia praw do otrzymania świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17. ARTYKUŁ 17 UPOWAŻNIENIE DO UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI**
- 17.1.** Każdy Subskrybent oraz Obligatariusz, odpowiednio przyjmując Propozycję Nabycia Obligacji lub nabywając Obligacje, wyraża zgodę na przekazywanie Emitentowi, podmiotowi prowadzącemu Ewidencję, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Zastawu, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Hipoteki, podmiotowi pełniącemu funkcję Autoryzowanego Doradcy Emitenta, agenta Emisji lub animatora rynku w procesie wprowadzenia Obligacji na ASO, KDPW i Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA informacji dotyczących Obligatariusza w zakresie, w jakim będzie to wymagane dla wypełnienia przez te podmioty obowiązków wobec Obligatariuszy, do czasu całkowitego wykupu Obligacji.
- 17.2.** Każdy podmiot nabywając Obligacje, wyraża jednocześnie zgodę na przekazywanie Emitentowi na każde jego żądanie przez prowadzącego Ewidencję zapisanych w Ewidencji informacji dotyczących Obligatariusza.
- 18. ARTYKUŁ 18 PRAWO WŁAŚCIWE. ROZSTRZYGANIE SPORÓW**
- 18.1.** Obligacje podlegają przepisom prawa polskiego.
- 18.2.** Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
- 19. ARTYKUŁ 19 PRZEDAWNNIENIE**
- 19.1.** Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.
- 20. ARTYKUŁ 20 ZMIANY WARUNKÓW EMISJI**
- 20.1.** Z zastrzeżeniem art. 20.2. Warunków Emisji zmiana Warunków Emisji wymaga zgody Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażana jest w formie uchwały podejmowanej na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Emitent wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji w formie uchwały Zarządu Emitenta, która może zostać podjęta zarówno przed jak i po podjęciu uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na taką zmianę.
- 20.2.** Emitent może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy dokonać zmiany Warunków Emisji o charakterze formalnym lub technicznym lub mających na celu sprostowanie oczywistych pomyłek w zakresie nienaruszającym praw Obligatariuszy.

Załącznik 1
do Warunków Emisji Obligacji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1.** Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajdzie zastosowanie do obligacji serii A i serii B (jeżeli zostaną one wyemitowane) wyemitowanych przez Natox Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitent”).
- 1.2.** Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Regulaminie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- 2.1.** Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta (i) z własnej inicjatywy, (ii) na wniosek Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki, (iii) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających Obligacje o wartości stanowiącej łącznie co najmniej 10% (dziesięć procent) ogólnej wartości nominalnej Obligacji istniejących w danym czasie (tj. subskrybowanych i niewykupionych wcześniej).
- 2.2.** W przypadku, gdy Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku o jego zwołanie od podmiotu uprawnionego do wystąpienia z takim żądaniem zgodnie z art. 2.1. Regulaminu, prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Administratorowi Zastawu i Administratorowi Hipoteki.
- 2.3.** Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Emitenta. Po wprowadzeniu Obligacji na ASO ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy będzie dokonywane przez Emitenta w formie raportu bieżącego. Ogłoszenia o Zgromadzeniu Obligatariuszy zwoływanym przez Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki dokonywane są w dzienniku „Rzeczpospolita”. Administrator Zastawu lub Administrator Hipoteki powinien zawiadomić dodatkowo o zwołaniu Zgromadzenia Emitenta, wysyłając mu zawiadomienie listem poleconym pod adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców.
- 2.4.** Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy powinno zostać opublikowane co najmniej na dwa tygodnie przed planowaną datą Zgromadzenia oraz powinno zawierać informację o miejscu, czasie oraz przedmiocie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Za datę publikacji ogłoszenia uznaje się - w zależności od okoliczności - datę, w którym zostało ono opublikowane na stronie internetowej Emitenta, datę raportu bieżącego Emitenta lub datę publikacji ogłoszenia w dzienniku „Rzeczpospolita”.
- 2.5.** Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie.

3. PRAWO UDZIAŁU W ZGROMADZENIU OBLIGATARIUSZY

- 3.1.** Do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy uprawnieni są Obligatariusze, którzy potwierdzą swój stan posiadania Obligacji stosowanym zaświadczeniem/świadcstwem depozytowym ważnym do dnia odbycia Zgromadzenia (łącznie z tą datą), wydanym przez podmiot prowadzący Ewidencję, a po wprowadzeniu Obligacji na ASO wydanym przez podmiot prowadzący dla Obligatariusza rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane są Obligacje.
- 3.2.** Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i głosowania, jeżeli najpóźniej na trzy godziny przed odbyciem Zgromadzenia w miejscu wskazanym w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia (a jeżeli nie zostało wskazane, wówczas w siedzibie Emitenta) dokument, o którym mowa w art. 3.1. Regulaminu zostanie złożony w oryginale.
- 3.3.** Osoby reprezentujące Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinny wykazać swoje uprawnienie do działania w jego imieniu, przedstawiając odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, do którego wpisany jest Obligatariusz lub inny dokument, z którego jednoznacznie wynika uprawnienie tych osób do działania w imieniu Obligatariusza.

- 3.4.** Obligatariusze mogą być reprezentowani na Zgromadzeniu Obligatariuszy przez pełnomocników. Pełnomocnictwo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Obligatariusz może działać w charakterze pełnomocnika innego Obligatariusza.
- 3.5.** Lista Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy, wraz z informacją o liczbie przysługujących im głosów, będzie wyłożona do wglądu Obligatariuszy w lokalu, w którym odbywa się Zgromadzenie, w dniu Zgromadzenia przed jego odbyciem.
- 3.6.** W Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział: Administrator Zastawu i Administrator Hipoteki. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinni brać udział członkowie Zarządu Emitenta, ich nieobecność nie będzie jednak stanowić przeszkody dla odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 3.7.** W Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział doradcy prawni i finansowi podmiotów uprawnionych do udziału w Zgromadzeniu.
- 4. WAŻNOŚĆ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**
- 4.1.** Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować ważne uchwały, jeżeli zostało prawidłowo zwołane i są na nim reprezentowani Obligatariusze, którym przysługują Obligacje, o wartości nominalnej stanowiącej co najmniej 50 (pięćdziesiąt) procent wartości nominalnej wszystkich Obligacji.
- 4.2.** Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach należących do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy niewymienione w zawiadomieniu, z zastrzeżeniem spraw porządkowych, mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli na Zgromadzeniu Obligatariuszy obecni są Obligatariusze reprezentujący 100% głosów oraz żaden z Obligatariuszy nie zgłosił sprzeciwu co do podjęcia uchwały.
- 5. PRZEBIEG OBRAD ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**
- 5.1.** Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera reprezentant podmiotu zwołującego Zgromadzenie. Obligatariusze wybierają spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobę, która pełni funkcję przewodniczącego Zgromadzenia.
- 5.2.** Do obowiązków przewodniczącego należy:
- (i) podejmowanie decyzji dotyczących spraw porządkowych i formalnych;
 - (ii) zapewnienie prawidłowego i sprawnego przebiegu obrad;
 - (iii) zarządzanie głosowaniami i zapewnienie prawidłowego ich przebiegu oraz liczenie głosów;
 - (iv) zapewnienie sporządzenia protokołu z obrad Zgromadzenia
- 5.3.** Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy, jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwami w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych.
- 6. PODEJMOWANIE UCHWAŁ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**
- 6.1.** Zgromadzenie Obligatariuszy jest kompetentne do podejmowania uchwał w sprawach zmiany Warunków Emisji Obligacji Emitenta serii A i serii B („**Warunki Emisji**”) z zastrzeżeniem postanowień art. 20.2. Warunków Emisji. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować także uchwały w sprawach porządkowych i formalnych dotyczących Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 6.2.** Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje decyzje w formie uchwał Obligatariuszy, po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne zarządzane jest na wniosek chociażby jednego Obligatariusza.
- 6.3.** Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Jeden głos przypada na jedną Obligację. Za głos oddany na Zgromadzeniu uznaje się głos „za”, „przeciw” i „wstrzymujący się”. Wyniki każdego głosowania ogłasza Przewodniczący, z podaniem liczby głosów oddanych „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz nieważnie oddanych głosów.

- 6.4. Uchwała podjęta przez należycie zwołane i przeprowadzone Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca dla każdego Obligatariusza, także tego, który nie uczestniczył w Zgromadzeniu Obligatariuszy (mimo należytego zawiadomienia o Zgromadzeniu Obligatariuszy) lub głosował przeciwko takiej uchwale lub nie głosował.
- 6.5. O treści uchwał podjętych na Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent zawiadamia w sposób przewidziany dla dokonywana zawiadomień o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Zawiadomienie powinno być dokonane nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 6.6. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który podpisuje przewodniczący Zgromadzenia oraz protokolant. Protokół powinien zawierać datę, godzinę i miejsce Zgromadzenia, ustalenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do powzięcia uchwał, opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy wraz z treścią głosowanych uchwał, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał oraz liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami. Do protokołu należy załączyć dokumenty potwierdzające prawidłowość zwołania Zgromadzenia; kopie dokumentów potwierdzających prawo uczestnictwa Obligatariuszy do udziału w Zgromadzeniu, listę obecności Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu wraz z informacją o liczbie głosów przysługujących poszczególnym Obligatariuszom;
- 6.7. Oryginał protokołu wraz z załącznikami przechowuje się w siedzibie Emitenta. Każdy Obligatariusz oraz Administrator Zastawu i Administrator Hipoteki może w rozsądnych terminach przeglądać protokoły, a także żądać wydania poświadczonych przez Emitenta odpisów protokołów oraz uchwał za zwrotem związanych z tym kosztów.
- 6.8. Wszelkie koszty związane ze zwołaniem oraz odbyciem Zgromadzenia Obligatariuszy, pokrywa Emitent.

7. WYCENA ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

7.1. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Iławie przy ulicy Produkcyjnej 12, powiat iławski, woj. warmińsko-mazurskie.

Wycena nieruchomości położonej w Iławie przy ulicy Produkcyjnej 12, o której mowa w pkt 10.3.1 Warunków emisji Obligacji.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie i opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, ujawniona w księdze wieczystej nr EL11/00023252/5, położona w Iławie przy ulicy Produkcyjnej 12, powiat iławski, województwo warmińsko-mazurskie.

W skład przedmiotu wyceny wchodzi:

- działki gruntowe nr 276/1 i 277/25 o łącznej powierzchni 0,7851 ha,
- budynki produkcyjno-magazynowe o łącznej powierzchni użytkowej 4 090,24 m²,

Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części miasta, w otoczeniu zabudowy produkcyjno-magazynowej. Dojazd do nieruchomości ulicą Produkcyjną (ulica wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej, biegnąca od strony ulicy Ostródzkiej, stanowi wyjazd w kierunku Ostródy). Działki nr 276/1 i 277/25 tworzą funkcjonalnie zwarty obszar gruntu zabudowany budynkami byłego Zakładu Meblarskiego. Teren nieruchomości ogrodzony jest płotem z ram stalowych wypełnionych siatką stalową, osadzonym na podmurówce betonowej. Parkingi i place manewrowe utwardzone są nawierzchnią asfaltową i płytami betonowymi. W skład zbudowań wchodzi: hala produkcyjna nr 1 i 2, budynek biurowo-socjalny, kotłownia, wiatra magazynowa, magazyn wyrobów gotowych z łącznikiem. Nieruchomość uzbrojona jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i telefoniczną.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa: 9 970 000.00 zł

(słownie: dziewięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych)

Stan określenia wartości: 30.08.2013

Data określenia wartości: 04.09.2013

Data sporządzenia operatu: 04.09.2013

Autor opracowania: mgr inż. Maria Leszczyńska – upr. 2774



7.2. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37.

Wycena nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Poznańskiej 37, o której mowa w pkt 10.3.1 Warunków emisji Obligacji.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Nieruchomość budynkowa, tj. budynek mieszkalny (frontowy z oficyną) położony przy ul. Poznańskiej 37 w Warszawie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu (działka nr ewid. 30 z obrębu 5-05-01 o pow. 441 m ² objęta księgą wieczystą KW WA4M/00136173/0 oraz działka nr ewid. 31 z obrębu 5-05-01 o pow. 534 m ² objęta księgą wieczystą KW WA4M/00053614/8).
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowego budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia obligacji emitowanych przez Poznańska 37 Sp. z o.o.
Sposób określenia wartości	Lokale mieszkalne: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Lokale użytkowe: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	27 044 302 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	11-07-2013
Autorzy operatu	dr Zbigniew Pawlak rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 5110 dr Jarosław Ciepał biegły ds. wycen i ekonomiki przedsiębiorstw



dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgły Biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
ds. Wyceny Nieruchomości i Biznesu Przetwórczego
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/03

7.3. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Żabi Kruk.

Wycena nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Żabi Kruk, o której mowa w pkt 10.3.1 Warunków emisji Obligacji.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną z obrębem 99 o numerze 163/1 o powierzchni 1 156 m ² , objęte księgą wieczystą o numerze GD1G/00136328/0, działka jest położona w Gdańsku przy ul. Żabi Kruk. Właściciel gruntu: Gmina Miasta Gdańsk Użytkownik wieczysty: Brewis Investments Limited, Nikozja.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia obligacji emitowanych przez Poznańska 37 Sp. z o.o.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	1 401 939 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	14-01-2013
Autorzy operatu	dr Zbigniew Pawlak rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 5110 dr Jarosław Ciepał biegły ds. wycen i ekonomiki przedsiębiorstw




3

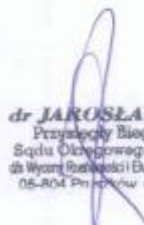
7.4. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości przedsiębiorstwa Emitenta, tj. zbioru wszelkich rzeczy ruchomych i zbywalnych praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą Emitenta.

Wycena przedsiębiorstwa Emitenta, o której mowa w pkt 10.3.2 Warunków emisji Obligacji.

**COBANK**
DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
DR. JAROSŁAW CIEPAŁ
05-804 Pruszków, ul. Dobra 19-63
NIP: 534-101-25-96 REGON: 14551740
tel. (22) 728 10 97, tel. kom. 605 679 693

OSZACOWANIE
WARTOŚCI RYNKOWEJ RZECZY RUCHOMYCH
I ZBYWALNYCH PRAW MAJĄTKOWYCH SPÓŁKI
NATOX SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(WEDŁUG STANU PRAWNEGO NA DZIEŃ 18.12.2013 R.)

Wartość oszacowania: 10 000,00 zł
SŁOWNIE ZŁOTYCH: DZIESIĘĆ TYSIĘCY 00/100.


dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgi Biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
ds. Wyznaczenia i Ekspertyz Przepisów
05-804 Pruszków ul. Dobra 19-63

Warszawa, grudzień 2013 roku

7.5. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. (dawniej NATOX Sp. z o.o.).

Wycena udziałów Emitenta, o której mowa w pkt 10.3.2 Warunków emisji Obligacji.



“COBANK”
DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/83
NIP: 534-101-25-96 REGON: 011551740

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁKI NATOX SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (WEDŁUG STANU PRAWNEGO NA DZIEŃ 27.11.2013 R.)

Wartość oszacowania: 5 000,00 zł

SŁOWNIE ZŁOTYCH: PIĘĆ TYSIĘCY 00/100.

dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgły Biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
do Wykonywania Obowiązków Przewodniczącego
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/83

Warszawa, grudzień 2013 roku

7.6. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Żabi Kruk SPV Sp. z o.o. (dawniej Monotek Sp. z o.o.).

Wycena udziałów SPV 1 (Żabi Kruk SPV Sp. z o.o.) , o której mowa w pkt 10.3.2 Warunków emisji Obligacji.



"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP: 534-101-25-96 REGON: 011551740

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁKI MONOTEK SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (WEDŁUG STANU PRAWNEGO NA DZIEŃ 27.11.2013 R.)

Wartość oszacowania: 5 000,00 zł

SŁOWNIE ZŁOTYCH: PIĘĆ TYSIĘCY 00/100.

dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgły Biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
z Siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 18/63
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP: 534-101-25-96 REGON: 011551740

Warszawa, grudzień 2013 roku

7.7. Wyciąg z operatu szacunkowego z określenia rynkowej wartości Spółki Krasickiego SPV Sp. z o.o. (dawniej Tiloom Sp. z o.o.).

Wycena udziałów SPV 2 (Krasickiego Sp. z o.o.) , o której mowa w pkt 10.3.2 Warunków emisji Obligacji.



OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁKI TILOOM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (WEDŁUG STANU PRAWNEGO NA DZIEŃ 27.11.2013 R.)

Wartość oszacowania: 5 000,00 zł

SŁOWNIE ZŁOTYCH: PIĘĆ TYSIĘCY 00/100.

dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgły Biuro Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
dz. Wyceny i Ekspertyz i Ekspertyz
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63

Warszawa, grudzień 2013 roku

8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

ASO	Alternatywny system obrotu
Catalyst	System obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na rynkach organizowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Dokument, Dokument Informacyjny	Niniejszy dokument informacyjny, sporządzony zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Obrotu
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EUR, euro	Waluta obowiązująca w państwach Unii Europejskiej, które przystąpiły do Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej
Giełda, GPW, Giełda Papierów Wartościowych	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Kodeks cywilny, KC, k.c.	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 roku z późn. zmianami.)
Kodeks spółek handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zmianami)
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR / MSSF	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości / Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
Obligacje	15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy i 00/100) złotych; 34.400 (trzydzieści cztery tysiące czterysta) sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) zł każda i łącznej wartości nominalnej 34.400.000,00 (trzydzieści cztery miliony czterysta tysięcy i 00/100) złotych.
Obligatariusz	Właściciel Obligacji
PLN, zł, złoty	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Poz.	Pozycja
PZR	Polskie Zasady Rachunkowości
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Spółki
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 147//2006 z dnia 1 marca 2007 r. z uwzględnieniem późniejszych

zmian

Poznańska 37, Spółka, Emitent	Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Spółka zależna	Spółka zależna w rozumieniu art. 4 §1 pkt 4 KSH
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz.U. 1995 nr 83 poz. 420 ze zm.)
Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2010 nr 211 poz. 1384 ze zm.)
Ustawa o ofercie publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2009 nr 185 poz. 1439 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 1991 nr 80 poz. 350 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2000 nr 86 poz. 959 ze zm.)
Warunki Emisji	Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach
Zgromadzenie Wspólników, ZW	Zgromadzenie Wspólników Emitenta
Zarząd Giełdy	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd, Zarząd Spółki, Zarząd Emitenta	Zarząd Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.