

DOKUMENT INFORMACYJNY SPÓŁKI

Florsen Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie, ul. Rozbrat 44a

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji na okaziciela Serii A 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: 18 stycznia 2016 roku

1 WSTĘP

1.1 Emitent

Nazwa (firma):	Florsen Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	m. st. Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
KRS:	0000511870
Adres:	ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 213 11 60
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Adres email:	biuro@iconre.pl

1.2 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:

10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) PLN.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji zostały opisane w rozdziale 4 Dokumentu Informacyjnego: „Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do obrotu na Catalyst”.

Informacje aktualizujące Dokument Informacyjny będą publikowane w trybie, jaki został przewidziany dla publikacji Dokumentu Informacyjnego, tj. za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI) oraz strony internetowej Emitenta.

W odniesieniu do wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Emitent zrezygnował z zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą. Zgodnie z § 18 ust. 18 pkt. 3) Regulaminu ASO Emitent jest zwolniony z obowiązku w tym zakresie ponieważ na dzień złożenia wniosku przez Emitenta wartość nominalna Obligacji wynosi ponad 5.000.000,00 PLN.

Spis treści

1	WSTĘP	2
1.1	Emitent	2
1.2	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu na CATALYST	2
2	CZYNNIKI RYZYKA	7
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	7
2.1.1	Ryzyko związane z brakiem wykupu Obligacji	7
2.1.2	Ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę	7
2.1.3	Ryzyko przedłużenia się procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę ...	8
2.1.4	Ryzyko przedłużającego się procesu wyboru generalnego wykonawcy.	8
2.1.5	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych cen sprzedaży mieszkań	8
2.1.6	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanej dynamiki sprzedaży.	9
2.1.7	Ryzyko niedoszacowania budżetu inwestycji	9
2.1.8	Ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom.	9
2.1.9	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	9
2.1.10	Ryzyko związane z opóźnieniami realizowanych projektów deweloperskich	10
2.1.11	Ryzyko zmiany cen gruntów	11
2.1.12	Ryzyko nieprawidłowej technologii budowlanej lub dokumentacji architektonicznej projektu.	11
2.1.13	Ryzyko wzrostu zadłużenia	11
2.1.14	Ryzyko związane z brakiem wypłaty odsetek i wykupu Obligacji	12
2.1.15	Ryzyko związane z wartością zabezpieczeń Obligacji	12
2.1.16	Ryzyko zmiany istotnych elementów Warunków Emisji Obligacji.	13
2.1.17	Ryzyko dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji podwykonawców robót budowlanych.	13
2.1.18	Ryzyko żądania od Emitenta gwarancji zapłaty za roboty budowlane	14
2.1.19	Ryzyko związane z alokacją kapitału w jednostkach funduszy inwestycyjnych	14
2.1.20	Ryzyko związane z brakiem oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla obligatariuszy nabywających Obligacje na rynku wtórnym	14
2.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Emitent	15

2.2.1	Ryzyko wprowadzenia zmian legislacyjnych (likwidacja rachunków powierniczych otwartych, etc.).	15
2.2.2	Ryzyko zmiany przepisów podatkowych.	16
2.2.3	Ryzyko niespełnienia wymogów przewidzianych w prawie, koniecznych do rozpoczęcia inwestycji.	16
2.2.4	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska.	16
2.2.5	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów.	17
2.2.6	Ryzyko spadku cen mieszkań.	17
2.2.7	Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej lub koniunktury na rynkach nieruchomości.	17
2.2.8	Ryzyko pogorszenia sytuacji społeczno-ekonomicznej w Polsce.	18
2.3	Ryzyko wzrostu stóp procentowych	18
2.4	Czynniki związane z rynkiem kapitałowym	18
2.4.1	Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego Obligacji.	18
2.4.2	Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta lub wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu na Catalist.	18
2.4.3	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF.	20
2.4.4	Ryzyko związane z karami pieniężnymi nakładanymi przez GPW.	20
2.4.5	Ryzyko podatkowe związane z obrotem wtórnym obligacjami oraz przepisami podatkowymi dotyczącymi opodatkowania pożytków z obligacji.	21
2.4.6	Ryzyko stopy procentowej.	21
2.4.7	Ryzyko utraty płynności, opóźnienia lub braku zapłaty odsetek lub niewykupienia Obligacji w przypadku przedterminowego wykupu lub natychmiastowego wykupu lub w dacie Wykupu.	21
2.4.8	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.	22
3	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	26
3.1	Emitent	26
3.2	Oświadczenie Emitenta	26
4	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU NA CATALYST	28
4.1	Cele emisji.	28
4.2	Wielkość emisji	28
4.3	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji lub sposób jej ustalenia	28
4.4	Informacje o subskrypcji	28
4.5	Warunki wykupu i możliwość wcześniejszego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	29

4.6	Warunki i terminy wypłaty odsetek.....	34
4.7	Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	38
4.8	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....	45
4.9	Ogólne informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom	46
4.10	Dodatkowe prawa z tytułu obligacji	46
4.11	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym.....	46
5	DANE O EMITENCIE	47
5.1	Podstawowe dane	47
5.2	Właściwe rejestry	48
5.3	Czas trwania Emitenta	48
5.4	Przepisy prawa na podstawie których został utworzony Emitent	48
5.5	Właściwy sąd rejestrowy	48
5.6	Historia Emitenta	48
5.7	Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasady ich tworzenia.....	49
5.8	Nieopłacona część kapitału zakładowego	50
5.9	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	50
5.10	Rynki instrumentów finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	50
5.11	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Emitenta, mające istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej	50
5.12	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne	51
5.13	Informacja o prowadzonej działalności oraz o podstawowych produktach i usługach oferowanych przez Emitenta	51
5.14	Główne inwestycje (krajowe i zagraniczne) Emitenta, w tym inwestycje kapitałowe, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym.....	53
5.15	Wszczęte wobec Emitenta postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne	54
5.16	Wszczęte wobec Emitenta postępowania: ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	54

5.17	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	54
5.18	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy obligacji, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	55
5.19	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	55
5.20	Nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	55
5.21	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	55
5.22	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i nadzorujących Emitenta	55
5.23	Wykaz wszystkich udziałowców, którzy posiadają więcej niż 5% na walnym zgromadzeniu	57
5.24	Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. z opinią i raportem biegłego rewidenta	58
5.25	Raport półroczny Emitenta na dzień 30.06.2015 r.	80
6	INFORMACJE DODATKOWE	96
6.1	Informacje o przyznanych ratingach kredytowych	96
7	ZAŁĄCZNIKI.....	97
7.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki	97
7.2	Umowa Spółki (tekst jednolity)	103
7.3	Uchwały stanowiące podstawę emisji obligacji wraz z tekstem jednolitym Warunków Emisji Obligacji 113	
8	WYCENA ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI.....	138
8.1	Operaty szacunkowe z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Krasickiego i Tynieckiej	138
8.2	Operat szacunkowy z określenia rynkowej wartości udziałów Spółki	143
9	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	144

2 CZYNNIKI RYZYKA

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

2.1.1 Ryzyko związane z brakiem wykupu Obligacji.

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

Emisja Obligacji związana jest z finansowaniem projektu polegającego na budowie ekskluzywnego kompleksu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Krasickiego. 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, znacząco ogranicza ryzyka związane z niepowodzeniem projektu.

Emitent przewiduje, że do 30.04.2018 r. (a tym samym do dnia wykupu Obligacji) pozyska z inwestycji środki, które pozwolą na dokonanie wykupu wyemitowanych Obligacji, w efekcie sprzedaży wystarczającej ilości lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Ewentualne opóźnienie w realizacji projektu lub ewentualne problemy ze sprzedażą mieszkań, komórek lokatorskich bądź miejsc postojowych w garażu podziemnym mogą utrudnić Emitentowi realizację zamierzonego planu wykupu Obligacji. W przypadku jednak powstania problemów ze sprzedażą (bądź to na skutek opóźnienia w realizacji projektu, bądź na skutek braku zainteresowania ze strony nabywców, bądź z jakiegokolwiek innego powodu), stanowiących zagrożenie dla terminowego wykupu Obligacji, Emitent planuje podwyższenie kapitału własnego i sfinansowanie wykupu Obligacji ze środków własnych, bądź refinansowanie inwestycji poprzez inne finansowanie zewnętrzne.

2.1.2 Ryzyko niezyskania pozwolenia na budowę.

Planowana przez Emitenta inwestycja wymagać będzie uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położenia nieruchomości stanowiących potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Emitenta, wydanie tej decyzji musi zostać poprzedzone decyzją o warunkach zabudowy.

Pomimo że wcześniejsze szczegółowe badanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskana w dniu 30 listopada 2012 decyzja o warunkach zabudowy dla nieruchomości stanowiących potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Emitenta w sposób istotny ograniczają ryzyko niezyskania pozwolenia na budowę, Emitent nie może zagwarantować, że pozwolenie na budowę, o którym mowa powyżej, wymagane w związku z realizowanym projektem deweloperskim, zostanie uzyskane, ani że jakiegokolwiek przyszłe pozwolenia nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie bądź wzruszenie takich pozwoleń może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia realizowanych projektów deweloperskich. Może mieć to istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Brak wymaganych pozwoleń ze strony organów administracji publicznej może prowadzić do konieczności zmiany dotychczasowych projektów budowlanych, zmiany założeń bądź zwiększenia kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, a także do opóźnienia w realizacji poszczególnych przedsięwzięć. Emitent ogranicza do minimum ryzyka leżące po stronie Spółki realizującej przedsięwzięcie deweloperskie poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych

postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych i stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

2.1.3 Ryzyko przedłużenia się procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Proces pozyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę 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 może generować ryzyko znacznego przedłużenia takich postępowań. Ryzyko wystąpienia opóźnień w uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę jest związane także z pojawiającymi się trudnościami w zachowywaniu terminów wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego.

Przedłużające się procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę mogą spowodować, że trudne będzie zamknięcie procesu inwestycyjnego zgodnie z harmonogramem m.in. poprzez opóźnienia terminu rozpoczęcia prac budowlanych czy opóźnienia rozpoczęcia sprzedaży mieszkań w realizowanej inwestycji. Może to również skutkować niższą rentownością przedsięwzięcia, niższymi cenami sprzedaży mieszkań w realizowanej inwestycji oraz wyższymi kosztami. W efekcie sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent ogranicza do minimum ryzyka leżące po stronie Spółki realizującej przedsięwzięcie deweloperskie poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych i stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

2.1.4 Ryzyko przedłużającego się procesu wyboru generalnego wykonawcy.

Przedłużający się proces wyboru generalnego wykonawcy realizowanej inwestycji może spowodować, że trudne będzie zamknięcie procesu inwestycyjnego zgodnie z harmonogramem m.in. poprzez opóźnienia terminu rozpoczęcia prac budowlanych i w konsekwencji opóźnienia rozpoczęcia poszczególnych dalszych etapów przedsięwzięcia. Opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Na chwilę sporządzania Dokumentu Informacyjnego Emitent dokonał już wyboru generalnego wykonawcy inwestycji, którym będzie firma APM Budownictwo Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Umowa z wybranym generalnym wykonawcą inwestycji zostanie zawarta po uzyskaniu przez Emitenta pozwolenia na budowę.

2.1.5 Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych cen sprzedaży mieszkań.

W przypadku pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości Emitent, podobnie jak jego konkurenci, może nie być w stanie sprzedać wytwarzanych powierzchni mieszkaniowych po atrakcyjnych cenach.

W przypadku nieprawidłowej oceny atrakcyjności nieruchomości Emitent może nie uzyskać przychodów ze sprzedaży w zaplanowanej wysokości. W przypadku konieczności obniżenia ceny Emitent będzie realizował niższe marże, a w skrajnym przypadku mógłby spaść poniżej progu rentowności. Dekoniunktura i spadek cen nieruchomości w Polsce mogą negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.6 Ryzyko nieosiągnięcia zakładanej dynamiki sprzedaży.

Emitent zamierza zawierać z klientami przedwstępne umowy o wybudowanie lokali (umowy deweloperskie) i pobierać od nich, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłaty na poczet ceny za nabywane lokale. W przypadku niezawarcia umów ostatecznie przenoszących własność lokali (z przyczyn leżących po stronie klientów lub Emitenta) Emitent będzie zobowiązany zwrócić klientom całość lub część dokonanych przez nich wpłat na lokale, co w konsekwencji będzie się wiązało dla Emitenta z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych lokali i w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki Emitenta lub perspektywy jego rozwoju.

Emitent nie rozpoczął jeszcze sprzedaży w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej, tj. nie podał do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach prowadzonego przez siebie przedsięwzięcia deweloperskiego.

2.1.7 Ryzyko niedoszacowania budżetu inwestycji.

Zgodnie z praktyką rynkową dla oceny opłacalności inwestycji przygotowano, w oparciu o doświadczenie i analizy Emitenta, budżet mający na celu określenie przyszłego wyniku ekonomicznego inwestycji. Mając na uwadze zmieniające się warunki rynkowe, zarówno strona przychodowa, jak i kosztowa inwestycji mogą ulec zmianom - zarówno na korzyść jak i niekorzyść inwestora. W przypadku istotnych zmian w głównej kategorii kosztowej, jaką jest kontrakt z generalnym wykonawcą inwestycji, spowodowanych np. wzrostem koniunktury na rynku budowlanym, a co za tym idzie wzrostem marż firm budowlanych, może dojść do spadku wyniku finansowego Emitenta w stosunku do zakładanego w budżecie.

Wzrost strony kosztowej inwestycji oraz spadek strony przychodowej budżetu mogą wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.8 Ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom.

Obecnie obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecane i wykonane przez nich 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. Nie można więc wykluczyć ryzyka, iż powyższe regulacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta.

2.1.9 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. Projekty deweloperskie Emitenta wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, a także 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 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 inwestycji 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.

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.

Do Emitenta jako dewelopera oraz do finansowanego z emisji Obligacji przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się przepisy Ustawy Deweloperskiej. Ustawa ta jest pierwszą kompleksową regulacją działalności deweloperskiej w polskim systemie prawnym. Ustawa Deweloperska nakłada szereg obowiązków na deweloperów oraz przyznaje określone prawa nabywcom lokali.

2.1.10 Ryzyko związane z opóźnieniami realizowanych projektów deweloperskich.

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników zarówno z otoczenia rynkowego, jak i wewnątrz Spółki, a zwłaszcza zasoby Spółki. Te oraz pozostałe czynniki ryzyka zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym mogą spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Konsekwencją tych opóźnień mogą być 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 nabywców lokali. Opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju. Dodatkowe koszty, które mogą się pojawić w wyniku ewentualnych opóźnień w realizacji projektu, zostaną pokryte z rezerwy na koszty nieprzewidziane. Emitent przeprowadził analizę wrażliwości projektu, z której wynika, iż nawet w przypadku półrocznego opóźnienia w stosunku zakładanego harmonogramu nie pojawią się problemy z płynnością finansową.

Zgodnie w szczególności z Ustawą z Deweloperską, w przypadku opóźnienia w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego skutkującego nieprzeniesieniem na nabywcę własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, po bezskutecznym upływie 120-dniowego, dodatkowego terminu na przeniesienie własności lokalu.

W celu zapewnienia prawidłowej realizacji inwestycji Emitent zawarł umowę o zarządzanie projektem deweloperskim ze spółką Icon Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na cały okres prowadzenia inwestycji. Spółka ta posiada duże doświadczenie w prowadzeniu projektów deweloperskich, w szczególności z zakresu budownictwa mieszkaniowego i zapewni Emitentowi dostęp do wykwalifikowanej kadry menedżerskiej oraz specjalistów z odpowiednich dziedzin. Powyższe w ocenie Emitenta pozwoli na realizację projektu deweloperskiego bez opóźnień.

2.1.11 Ryzyko zmiany cen gruntów.

Emitent nabył nieruchomość gruntową przy ul. Krasickiego 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 mógłby mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność projektu Emitenta poprzez konieczność ustalenia przez Emitenta cen ofertowych i transakcyjnych nabycia wyodrębnianych lokali na poziomie wyższym niż podmioty działające na rynku konkurencyjnym (które nabyły grunty po cenie niższej, umożliwiając sobie tym samym ustalenie cen ofertowych i transakcyjnych na poziomie niższym niż Emitent), a przez to mógłby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Emitenta. Ponadto spadek wartości gruntów może mieć wpływ na spadek wyceny nieruchomości, co z kolei może istotnie negatywnie wpływać na sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.12 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 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, błędy projektów architektonicznych lub nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.13 Ryzyko wzrostu zadłużenia.

Emitent korzysta z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji. Relatywnie wysoki poziom dźwigni finansowej Emitenta sprawia, że Spółka jest w szczególności 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 ustanowionych zabezpieczeń.

Ponadto projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znacznych 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 na skutki i zależna od jakichkolwiek opóźnień budowlanych, przekroczenia planowanych kosztów lub innych czynników utrudniających zakończenie projektu, a także trudności w sprzedaży realizowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich i garaży.

Co więcej, 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 inwestycja była dodatkowo finansowana zadłużeniem opartym o zmienną stopę procentową, mogłoby to mieć negatywny wpływ na zysowność, a także 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.

2.1.14 Ryzyko związane z brakiem wypłaty odsetek i wykupu Obligacji.

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

Emitent planuje sprzedaż lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich, a także miejsc postojowych w garażu podziemnym na wolnym rynku. W przypadku gdyby osiągnięta średnia cena sprzedaży oraz dynamika sprzedaży odbiegała w sposób znaczący od wartości prognozowanych, nie można 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 rozwoju Emitenta.

Emitent zamierza rozpocząć sprzedaż lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich i miejsc postojowych w garażu podziemnym w inwestycji po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w lutym 2016 roku.

Do czasu uzyskania przychodów ze sprzedaży kupony odsetkowe Obligacji będą płacone ze środków pochodzących z emisji Obligacji.

2.1.15 Ryzyko związane z wartością zabezpieczeń Obligacji.

Zgodnie z uchwałą Emitenta nr 1/04/2015 z dnia 10 kwietnia 2015 r. w sprawie emisji obligacji, sprostowanej uchwałą nr 1a/04/2015 z dnia 13 kwietnia 2015 r. i zmienionej uchwałą nr 1/07/2015 z dnia 20 lipca 2015 r. określającą Warunki Emisji Obligacji, Obligacje są zabezpieczone. Jednakże w skrajnym przypadku wartość ustanowionych zabezpieczeń może okazać się nieadekwatna w stosunku do roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji, w związku z koniecznością skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wartość ustanowionych zabezpieczeń pokrywa ok. 110% wartości emisji Obligacji. Należy jednak mieć na uwadze, że docelowa wartość zabezpieczenia Obligacji będzie wynosić jedynie ok. 56%. Aktualne zabezpieczenia będzie stanowiły również zabezpieczenia emisji obligacji serii B, w związku z tym ich wartość w przypadku dojścia do skutku emisji obligacji serii B wyniesie ok. 56% łącznej kwoty obligacji obu serii. W sytuacji kiedy emisja obligacji serii B nie dojdzie do skutku, wówczas hipoteka ustanowiona na Nieruchomości Sąsiedniej zostanie wykreślona, co umożliwi Emitentowi pozyskanie potencjalnego alternatywnego finansowania Inwestycji. W takim przypadku wartość zabezpieczenia Obligacji spadnie do poziomu ok. 56% wartości emisji.

2.1.16 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 („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 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.”

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.

W odniesieniu do zmiany Warunków Emisji, która miała miejsce w dniu 20 lipca 2015 roku, dokonanej uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/07/2015 należy podkreślić, że na powyższą zmianę wyrazili zgodę wszyscy Obligatariusze, na Zgromadzeniu Obligatariuszy, na którym reprezentowane było 100% obligacji i wszyscy Obligatariusze zostali powiadomieni o dokonanej zmianie Warunków Emisji.

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

Emitent będzie zawierał umowy o podwykonawstwo z firmami budowlanymi dla realizowanych projektów deweloperskich. Standardowo wykonawcy udzielają pięcioletniej gwarancji oraz pięcioletniej 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 przez nie zabezpieczenia. Ponadto, w przypadku kłopotów finansowych, firmy budowlane mogą mieć problemy z niezwłocznym usuwaniem wad wykonanych przez siebie robót budowlanych. Nieusunięte, istotne wady budynku i znajdujących się w nim lokali, mogą stanowić podstawę roszczeń ze strony przyszłych nabywców.

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

Aby ograniczyć powyższe ryzyko Emitent zamierza uzyskać od generalnego wykonawcy inwestycji zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady budynku, na cały ich okres, w postaci gwarancji bankowej lub zatrzymania części wynagrodzenia generalnego wykonawcy w charakterze kaucji zwracanej po upływie okresów gwarancji i rękojmi.

2.1.18 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 w celu zabezpieczenia terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych przez inwestora. Nie można wykluczyć ryzyka wysuwania takich żądań w stosunku do Emitenta w przyszłości, zwłaszcza w przypadku osłabienia koniunktury na rynku nieruchomości. Brak żądanej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Emitenta i uprawnia wykonawcę do odstąpienia od umowy z Emitentem.

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada żadnych gwarancji w powyższym zakresie ani nie zgłoszono Emitentowi żądania ich ustanowienia.

2.1.19 Ryzyko związane z alokacją kapitału w jednostkach funduszy inwestycyjnych

W związku z bardzo niskim oprocentowaniem zarówno rachunków bankowych, jak i lokat, Emitent postanowił ulokować część środków uzyskanych z emisji obligacji w funduszach inwestycyjnych niskiego ryzyka, które to inwestują w najbezpieczniejsze aktywa finansowe.

Zadaniem zarządzających funduszami inwestycyjnymi jest inwestowanie wpłaconych do funduszu środków w taki sposób, aby osiągnąć jak największy zysk funduszu, przy jednoczesnej minimalizacji ryzyka inwestycyjnego. Istotą funduszy inwestycyjnych jest zatem połączenie zasobów kapitałowych, nabywców jednostek funduszu w celu wspólnego ich inwestowania.

Ryzyko związane z inwestycją w fundusze inwestycyjne dotyczy przede wszystkim wahań sytuacji gospodarczo-politycznej w Polsce i na świecie. Ceny papierów wartościowych podlegają tendencjom rynkowym w kraju i na świecie w zależności od oceny perspektyw rozwoju sytuacji przez inwestorów, co może skutkować silnymi spadkami lub długoterminowymi trendami spadkowymi, w szczególności cen akcji.

Emitent jest świadomy ryzyka wiążącego się z inwestycją w fundusze, stąd też w celu ograniczenia ryzyka zdecydowano o dywersyfikacji portfela posiadanych jednostek. Na dzień utworzenia Dokumentu Informacyjnego inwestycja Emitenta w fundusze inwestycyjne jest rentowna.

2.1.20 Ryzyko związane z brakiem oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla obligatariuszy nabywających Obligacje na rynku wtórnym

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 15.000.000 (piętnastu milionów) PLN zostało złożone na rzecz Subskrybentów. W związku z powyższym oświadczenie

Emitenta będzie skuteczne jedynie dla subskrybentów, a nie podmiotów nabywających Obligacje na rynku wtórnym, tym samym nie będzie ono stanowić dla takich podmiotów zabezpieczenia. Oznacza to, że pierwotni obligatariusze będą lepiej zabezpieczeni od obligatariuszy, którzy nabędą Obligacje na rynku wtórnym.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Emitent

2.2.1 Ryzyko wprowadzenia zmian legislacyjnych (likwidacja rachunków powierniczych otwartych, etc.).

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 niejednolitej wykładni prawa, która obecnie jest dokonywana nie tylko przez sądy krajowe czy 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 od nich interpretowanymi.

Istnieje ponadto ryzyko wprowadzenia zmian do ustawy o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, wśród których najistotniejszą dla działalności Emitenta może być proponowana częstokroć rezygnacja przez ustawodawcę z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i konieczność otwierania przez firmy deweloperskie zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Proponowane rozwiązanie mogłoby oznaczać problemy z finansowaniem inwestycji, bowiem Emitent nie mógłby na bieżąco finansować części inwestycji z uwalnianych etapowo przez bank wpłat nabywców. Wiązałoby się to z koniecznością pozyskania innego finansowania obcym kapitałem, co generowałoby dla Emitenta wyższe koszty związane z realizacją przedsięwzięcia, które z kolei znalazłyby odzwierciedlenie w wyższych cenach ofertowych mieszkań lub znacznym ograniczeniu realizowanych marż deweloperskich. W podobnej sytuacji znalazłyby się również inne podmioty prowadzące działalność deweloperską, co w efekcie mogłoby doprowadzić do ogólnego wzrostu cen mieszkań na rynku. Wskutek tego mogłoby nastąpić ze strony potencjalnych nabywców znaczne ograniczenie popytu na oferowane mieszkania i w efekcie nieosiągnięcie przez Emitenta zakładanej dynamiki sprzedaży.

Wprowadzenie proponowanych zmian do ustawy deweloperskiej mogłoby również doprowadzić do oligopolizacji rynku, na którym zostałyby jedynie największe firmy deweloperskie o ugruntowanej pozycji. Mniejsi deweloperzy mogliby bowiem nie być w stanie udźwignąć większych kosztów realizacji projektów deweloperskich i mogliby mieć trudności z pozyskaniem finansowania na planowane inwestycje.

Następstwem proponowanych zmian do ustawy o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych mogłaby również być nadpodaż na rynku mieszkaniowym wskutek

rozpoczęcia przez część deweloperów nowych inwestycji jeszcze na dotychczas obowiązujących zasadach, przed wejściem w życie proponowanych zmian. To z kolei mogłoby prowadzić do presji na obniżkę cen i w efekcie realizowania niższych marż deweloperskich.

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

2.2.2 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, szczególnych 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.

2.2.3 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 aktów 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 jej uzyskaniu lub jej zmiana może negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich przez Spółkę. Ponadto nie można całkowicie wykluczyć także ryzyka wzruszenia decyzji administracyjnych dotyczących trwających lub zakończonych już projektów inwestycyjnych. Wszystkie te czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego, w ocenie Emitenta pozyskane zostały wszystkie wymagane zezwolenia i zgody dla inwestycji, z wyjątkiem pozwolenia na budowę.

2.2.4 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.

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego, w ocenie Emitenta pozyskane zostały wszystkie niezbędne dokumenty związane z ochroną środowiska, przy czym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja środowiskowa) w odniesieniu do inwestycji Emitenta nie jest wymagana.

2.2.5 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, co może spowodować zwiększoną podaż mieszkań, co z kolei może mieć wpływ na ich ceny i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. 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.

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

2.2.6 Ryzyko spadku cen mieszkań.

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

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

2.2.7 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 ostatniego 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 jednocześnie 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 deweloperskie 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.

2.2.8 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.

2.3 Ryzyko wzrostu stóp procentowych

W przypadku gdy Emitent zaciągnie zadłużenie o zmiennej stopie procentowej, będzie narażony na wzrost kosztów obsługi tego długu, jeśli wzrosną rynkowe stopy procentowe.

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

2.4 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym

2.4.1 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 Catalysie. Istnieje ryzyko, iż obrót na Catalysie 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 i okolicy rynkowych, nie związanych z sytuacją finansową Emitenta.

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

W celu poprawy płynności Obligacji na Catalysie Zarząd Emitenta zawarł umowę z Animatorem Rynku.

2.4.2 Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta lub wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu na Catalysie.

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 Regulaminu ASO GPW, w przypadku nie przestrzegania przez Emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonywania lub nienależytego

wykonywania obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst, a w szczególności obowiązków informacyjnych, GPW może:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta,
- wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 18 ust. 7 Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa 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 § 9 ust. 2d- 2g Regulaminu ASO GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może:

- postanowić o notowaniu instrumentów finansowych Emitenta w systemie notowań jednolitych, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku;
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta do czasu wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku, po upływie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z dotychczasowym Animatorem Rynku; lub
- postanowić o notowaniu instrumentów finansowych Emitenta w systemie notowań jednolitych, w przypadku zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku;
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta do czasu wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku, po upływie 60 dni od dnia zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 w zw. z art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwa 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 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.

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.

2.4.3 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. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, pociągać za sobą karę administracyjną tj. karę pieniężną do wysokości 100.000 (sto tysięcy) PLN 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.

2.4.4 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.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że powyższa sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta. Emitent będzie starał się ograniczać to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich postanowień Regulaminu ASO.

2.4.5 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 w sytuacji, gdy 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.

2.4.6 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 7% 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.

2.4.7 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 wynikających z Obligacji, opisanych w pkt. 4.6. Dokumentu Informacyjnego.

Obligacje zabezpieczone charakteryzują się pierwszeństwem obligatariuszy (wierzycieli) posiadających zabezpieczone należności w stosunku do 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.

2.4.8 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 3 (trzech) miesięcy 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 Catalyst Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.

(iii) Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji, które będą 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) PLN.

(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% (jeden procent) 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).

Zgodnie z art. 14.5 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 zgodnie z Warunkami Emisji;

(ii) 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 30.09.2015r., 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 (i) poniżej 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B – (ii) poniżej 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, 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) PLN 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 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) PLN 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 ustanowione za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;
- o zostały ustanowione na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii B;
- o innych niż wymienione w punkcie pierwszym powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

(xi) Emitent zaciągnie jakiekolwiek 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 (v) 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 B, zaś koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) będzie niższy od łącznego kosztu obsługi spłacanych Obligacji.

(xii) Emitent dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych 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 Emitenta na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej iv)

wyodrębniania i zbywania Lokali lub Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich z zachowaniem warunków określonych w Warunkach Emisji;

(xiii) Emitent (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego zobowiązania wynikającego z Zadłużenia Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek zobowiązanie Emitenta wynikające z Zadłużenia Finansowego zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiegokolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta do udzielenia mu Zadłużenia Finansowego zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakikolwiek wierzyciel 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) PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie;

(xiv) Emitent, 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) PLN 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, 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 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) PLN;

(xvi) Emitent dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;

(xvii) Emitent nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;

(xviii) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta;

(xix) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (chociażby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta);

(xx) bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta;

(xxi) z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta w stosunku do osoby wyznaczonej w danym czasie do pełnienia funkcji prokurenta Emitenta przez Administratora Hipoteki zostanie odwołana prokura lub w inny, niezależny od niej sposób zostanie ona pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania;

(xxii) Rachunek Zastrzeżony nie zostanie otwarty przed otwarciem Rachunku Powierniczego lub środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w treści Warunków Emisji;

(xxiii) Jakiegokolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w Warunkach Emisji bez zgody Administratora Zastawu udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zaistniały okoliczności opisane w punkcie (iii) powyżej, tj. pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpiło do dnia 30.09.2015r. Emitent stoi na stanowisku, że niedotrzymanie tego terminu wynika z okoliczności, za które Emitent nie ponosi odpowiedzialności i w związku z tym okoliczności te nie stanowią podstawy do żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji. Niemniej istnieje ryzyko odmiennej oceny przedmiotowych okoliczności i w związku z tym uznania, że doszło do Przypadku Naruszenia stanowiącego podstawę żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego żaden z Obligatariuszy nie wystąpił z takim żądaniem.

3 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1 Emitent

Nazwa (firma):	Florsen Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	m. st. Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Adres:	ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 213 11 60
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Poczta elektroniczna:	biuro@icon.pl
Strona internetowa:	www.apartamentykrasickiego.pl

3.2 Oświadczenie Emitenta

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

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

uprawniony do reprezentacji Spółki łącznie z prokurentem.

Prokurentem Emitenta jest Krzysztof Łęcarski.

Florsen sp. z o.o.

ul. Rozbrat 44a
00-419 Warszawa
NIP 5272713952
KRS 0000511870

**Giełda Papierów Wartościowych
w Warszawie S.A.**

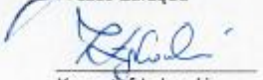
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

**Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie
informacyjnym**

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by 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 wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Emanuel Cwik
Prezes Zarządu



Krzysztof Łękański
Prokurent

4 DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU NA CATALYST

4.1 Cele emisji

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

- częściowe sfinansowanie nabycia prawa własności Nieruchomości przy ulicy Krasickiego, stanowiącej działkę gruntu nr 74/3, z obrębu 146505_8.0215, o powierzchni 949 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00325671/9.;
- sfinansowanie nabycia prawa wieczystego użytkowania lub – w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie odnośnych przepisów – prawa własności Nieruchomości Sąsiedniej (jeżeli zostanie ona kupiona przez Emitenta) przy ulicy Krasickiego, tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4, z obrębu 146505_8.0215, o powierzchni 917 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00473520/8 oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Tynieckiej 9, stanowiącej działkę gruntu nr 73, z obrębu 1-02-15, o powierzchni 25 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00280693/1;
- zapłatę kwot należnych Obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji serii A;
- finansowanie Inwestycji i na bieżące koszty działalności Emitenta.

Środki pochodzące z emisji Obligacji serii A zostały przeznaczone m.in. na zapłatę podatku VAT od zakupu Nieruchomości przy ul. Krasickiego (1.288.000 PLN), nabycie prawa własności Nieruchomości Sąsiedniej (4.200.000 PLN), pokrycie kosztów przygotowania emisji Obligacji (125.000 PLN) oraz przygotowanie Inwestycji. Pozostałe na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego środki w kwocie ok. 4.300.000 PLN będą przeznaczane na zapłatę kwot należnych Obligatariuszom z tytułu oprocentowania Obligacji oraz na finansowanie Inwestycji i na bieżące koszty działalności Emitenta.

4.2 Wielkość emisji

Przedmiotem emisji było 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (słownie: tysiąc) PLN każda.

4.3 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: 10.000.000 PLN

Cena emisyjna jednej Obligacji w ramach emisji serii A: 1.000 PLN

Łączna cena emisji Obligacji w ramach emisji serii A: 10.000.000 PLN

4.4 Informacje o subskrypcji

Data rozpoczęcia subskrypcji lub sprzedaży	29 kwietnia 2015
Data zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	30 kwietnia 2015
Data przydziału Obligacji	30 kwietnia 2015
Liczba Obligacji objętych subskrypcją lub sprzedażą	10.000 Obligacji serii A

Stopa redukcji	0%
Liczba Obligacji przydzielonych w ramach subskrypcji lub sprzedaży	10.000 Obligacji serii A
Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc) PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją lub sprzedażą	8 (łącznie z subfunduszami)
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje finansowane w ramach subskrypcji lub sprzedaży	8 (łącznie z subfunduszami)
Sposób opłacenia Obligacji	Emisja została objęta przez fundusze zarządzane przez Opera TFI, a opłacenie Obligacji nastąpiło przez wypłatę środków na rachunek bankowy Emitenta
Subemitenci	Brak
Koszty emisji	Koszty emisji łącznie: 190.000,- zł netto, w tym: 1. przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 150.000,- zł netto, 2. wynagrodzenie subemitentów - brak, 3. przygotowanie Dokumentu Informacyjnego wraz z kosztami doradztwa - 40.000,- zł, 4. promocja oferty - objęta pkt 1.
Sposób ujęcia kosztów emisji w sprawozdaniu finansowym Emitenta	Koszty zostały ujęte jako koszty działalności operacyjnej.

4.5 Warunki wykupu i możliwość wcześniejszego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Z zastrzeżeniem opisanych poniżej przypadków: Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta 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 7% lub 17% jeśli na skutek niedotrzymania jednego lub więcej Zobowiązań Dodatkowych Emitenta w danym okresie obowiązywałoby podwyższone oprocentowanie, zgodnie z rozdziałem 4.5 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 30.04.2018 r.

Zgodnie z art. 14.4. Warunków Emisji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu Obligacji („Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta”). W przypadku skorzystania przez Emitenta z możliwości dokonania wcześniejszego wykupu konieczne będzie zawieszenie obrotu Obligacjami na rynku Catalyt. Zgodnie z § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW Emitent składa wnioski do podmiotu prowadzącego rynek regulowany lub alternatywny system obrotu, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu, obligatoryjnemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami począwszy od trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do przedterminowego wykupu do dnia przedterminowego wykupu. Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta dokonany będzie z zachowaniem następujących warunków:

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 3 (trzech) miesięcy 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 Catalyt 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) PLN.

(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 zgodnie z Warunkami Emisji lub z tytułu Obligacji serii B zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii B (jeżeli Obligacje serii B zostaną wyemitowane);
- (ii) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji, chyba, że niedotrzymanie tego terminu wynikać będzie z okoliczności, za które Emitent nie będzie ponosić odpowiedzialności;
- (iii) wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu (i) poniżej 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B- (ii) poniżej 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) 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;

(iv) (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, (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;

(v) zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;

(vi) w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;

(vii) 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) PLN i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;

(viii) 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) PLN 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;

(ix) Emitent zezwoli na ustanowienie lub nie doprowadzi do zniesienia jakichkolwiek Obciążeń na jakichkolwiek aktywach Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:

(i) są ustanawiane za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;

(ii) są ustanowione na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii B;

(iii) innych niż wymienione w punkcie (i) powyżej, jeżeli łączna wartość aktywów, na których takie Obciążenia są ustanowione, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

(x) Emitent zaciągnie jakiekolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeniem 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), z wyłączeniem pożyczek podporządkowanych zaciągniętych przez Emitenta przed Datą Emisji, łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowił Przypadku Naruszenia zaciągnięcie przez Emitenta Zobowiązania Finansowego w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, jeżeli środki z takiego kredytu lub emisji obligacji zostaną przeznaczone (w całości lub w

części) na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane), zaś koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) będzie niższy od łącznego kosztu obsługi spłacanych Obligacji i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane);

(xi) Emitent 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 Emitenta na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej (iv) wyodrębniania i zbywania Lokali lub Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich z zachowaniem warunków określonych w pkt 10.3.8 Warunków Emisji;

(xii) Emitent (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego Zobowiązania Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek Zobowiązanie Finansowe Emitenta 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 uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zobowiązania 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 Zobowiązania Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zobowiązania Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie;

(xiii) Emitent, 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 z tego tytułu przekroczy w jakimkolwiek czasie kwotę 200.000,00 (dwustu tysięcy) PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, z wyłączeniem (i) nabywania dłużnych papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski;

(xiv) Emitent, 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) PLN;

(xv) Emitent dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zarządzonych dopłat do udziałów;

(xvi) Emitent nabędzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;

(xvii) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta;

(xviii) zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (choćby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta);

(xix) bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta;

(xx) z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta w stosunku do osoby wyznaczonej w danym czasie do pełnienia funkcji prokurenta Emitenta przez Administratora Hipoteki zostanie odwołana prokura lub, w inny, niezależny od niej sposób zostanie ona pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania.

(xxi) Rachunek Zastrzeżony nie zostanie otwarty przed otwarciem Rachunku Powierniczego lub środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.3.8 Warunków Emisji;

(xxii) Jakiegokolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w art. 10.3.8 Warunków Emisji bez zgody Administratora Zastawu udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zaistniały okoliczności opisane w punkcie (ii) powyżej, tj. pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpiło w terminie 5 miesięcy od Dacie Emisji. Emitent stoi na stanowisku, że niedotrzymanie tego terminu wynika z okoliczności, za które Emitent nie ponosi odpowiedzialności i w związku z tym okoliczności te nie stanowią podstawy do żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji. Niemniej istnieje ryzyko odmiennej oceny przedmiotowych okoliczności i w związku z tym uznania, że doszło do Przypadku Naruszenia stanowiącego podstawę żądania Natychmiastowego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego żaden z Obligatariuszy nie wystąpił z takim żądaniem.

4.6 Warunki i terminy wypłaty odsetek

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi **7% (słownie: siedem procent)** w stosunku rocznym w okresie od Dnia Emisji do dnia 30.04.2018 r. włącznie.

W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregokolwiek z Zobowiązań dodatkowych Emitenta („**Zobowiązanie dodatkowe Emitenta**”), Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie **17% (słownie: siedemnaście procent)** w stosunku rocznym. Oprocentowanie w wysokości 17% (słownie: siedemnaście 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).

W przypadku, gdy w danym czasie dozwolona zgodnie z przepisami prawa wysokość odsetek maksymalnych będzie niższa niż 17% (siedemnaście procent), a jednocześnie przepisy te będą mieć zastosowanie do Obligacji, oprocentowanie podwyższone będzie ograniczone do wysokości odsetek maksymalnych obowiązującej w danym czasie.

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 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.

Tabela nr 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	30.04.2015	31.07.2015	23.07.2015	31.07.2015
2	31.07.2015	31.10.2015	23.10.2015	2.11.2015
3	31.10.2015	31.01.2016	22.01.2016	1.02.2016
4	31.01.2016	30.04.2016	22.04.2016	02.05.2016
5	30.04.2016	31.07.2016	22.07.2016	1.08.2016
6	31.07.2016	31.10.2016	21.10.2016	31.10.2016
7	31.10.2016	31.01.2017	23.01.2017	31.01.2017
8	31.01.2017	30.04.2017	21.04.2017	2.05.2017
9	30.04.2017	31.07.2017	21.07.2017	31.07.2017
10	31.07.2017	31.10.2017	23.10.2017	31.10.2017
11	31.10.2017	31.01.2018	23.01.2018	31.01.2018
12	31.01.2018	30.04.2018	20.04.2018	30.04.2018

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 7%;

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

górej).

Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.

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.

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.

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 16.12.2014 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1858) 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. 10.5.; 10.6. oraz 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) Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana w księdze wieczystej nie później niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od Daty Emisji Obligacji;
- (ii) w przypadku nabycia przez Emitenta Nieruchomości Sąsiedniej, Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej zostanie ustanowiona i będzie wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty nabycia Nieruchomości Sąsiedniej przez Emitenta;
- (iii) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji;
- (iv) pierwsze notowanie Obligacji serii B na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji Serii B;
- (v) Rachunek Zastrzeżony zostanie otwarty i Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym zostanie wpisany do rejestru zastawów w terminach określonych w art. 10.3.8. Warunków Emisji.
- (vi) Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.3.6. i 10.3.8. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z

Obligacji Hipoteki (lub Hipoteka na Nieruchomości, jeżeli w danym czasie Emitent nie będzie zobowiązany do utrzymywania Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej) będą wpisane na pierwszym miejscu w księdze wieczystej 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 z zachowaniem następujących zasad:

- a) Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgodę na wpis hipoteki na kolejnym (tj. z niższym pierwszeństwem niż Hipoteki) miejscu 1) 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 2) 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);
 - b) w przypadku, o którym mowa w pkt (a), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki 1) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - 2) 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;
 - c) w przypadku, o którym mowa w pkt (a), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;
 - d) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na obciążenie Nieruchomości hipoteką pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (a) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem
- (vii) Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów (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 udziały Emitenta nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich, chyba że na ustanowienie innego zastawu Administrator Zastawu wyrazi zgodę z zachowaniem następujących zasad:
- a) Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgodę na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu 1) 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 2) 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);

- b) w przypadku, o którym mowa w pkt (a), zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu 1) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - 2) 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;
- c) nieudzielenie przez Administratora Zastawu zgody na obciążenie udziałów Emitenta zastawem pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (a) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, w związku z faktem, że do pierwszego notowania Obligacji na ASO Catalyst nie doszło w terminie 5 miesięcy od Daty Emisji Obligacji ze względu na przedłużające się postępowanie wyjaśniające przed GPW w przedmiocie wniosku Emitenta o dopuszczenie Obligacji do obrotu, Emitent jest zobowiązany do zapłaty podwyższonego oprocentowania Obligacji w wysokości 17% w stosunku rocznym. Oprocentowanie jest naliczane poczynszy od początku Okresu Odsetkowego, w czasie którego doszło do takiego naruszenia do końca Okresu Odsetkowego, w którym wszystkie naruszenia zostaną naprawione.

4.7 Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

Obligacje są zabezpieczone. Wysokość zabezpieczenia stanowi ok. 110% wartości emisji Obligacji. Należy jednak mieć na uwadze, że docelowa wartość zabezpieczenia Obligacji będzie wynosić jedynie ok. 56% wartości emisji Obligacji (lub obligacji serii A i B gdy obligacje serii B zostaną wyemitowane).

Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą:

Hipoteki, tj.:

- (i) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości przy ulicy Krasickiego, wpisana w dniu 14.04.2015 r. do Księgi Wieczystej nr WA2M/00325671/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) PLN, wpisana na pierwszym miejscu (zdefiniowana w Warunkach Emisji jako „Hipoteka na Nieruchomości”). Nieruchomość jest własnością Emitenta a ustanowienie zabezpieczenia zostało dokonane na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki dokonanego w formie aktu notarialnego z dnia 13/04/2015 r. (Rep. A nr 4877/2015) przed notariuszem Wiktorem Wągrodzkim.
- (ii) hipoteka umowna łączna ustanowiona na Nieruchomości Sąsiedniej, tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 917 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00473520/8 oraz przy ul. Tynieckiej 9 w Warszawie, stanowiącej działkę gruntu nr 73, z obrębem 1-02-15, o powierzchni 25 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi

księgę wieczystą nr WA2M/00280693/1, wpisana w dniu 27.11.2015 do wyżej wymienionych ksiąg wieczystych, zabezpieczająca wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) PLN, wpisana na pierwszym miejscu (zdefiniowana w Warunkach Emisji jako „Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej”). Nieruchomość Sąsiednia jest własnością Emitenta a ustanowienie zabezpieczenia zostało dokonane na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki dokonanego w formie aktu notarialnego z dnia 20/11/2015 r. (Rep. A nr 16457/2015) przed notariuszem Wiktorem Wągrodzkim. Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej jest ustanowiona z zastrzeżeniem, że może wygasnąć w przypadku, gdy nie dojdzie do emisji Obligacji serii B. Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej przestanie wtedy stanowić zabezpieczenie Obligacji i zostanie wykreślona z księgi wieczystej. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności wymaganych zgodnie z przepisami prawa dla wygaśnięcia Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej, w szczególności wykreślenia jej z księgi wieczystej.

Tabela nr 2. Hipoteka na Nieruchomości

Przedmiot zabezpieczenia	Data ustanowienia zabezpieczenia	Podmiot dokonujący wyceny	Wartość wyceny (PLN)	Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Krasickiego	14.04.2015 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	5.602.346	Art. 10.3.1
Nieruchomość Sąsiednia	27.11.2015 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	5.934.600	Art. 10.3.2

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego oraz z operatu szacunkowego sporządzonego dla Nieruchomości Sąsiedniej - w punkcie 8.1. Dokumentu.

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 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) PLN. Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.3.

Zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na przysługujących Emitentowi wierzytelnościach wynikających z umowy Rachunku Zastrzeżonego w rozumieniu Warunków Emisji, czyli zastrzeżonego rachunku bankowego, ustanowionego na podstawie umowy zawartej przez Emitenta, jako posiadacza rachunku, Bank oraz Administratora Zastawu jako zastrzegającego, na który będą wpływać wszelkie środki wpłacane przez nabywców lokali, miejsc postojowych lub komórek lokatorskich bezpośrednio lub poprzez Rachunek Powierniczy otwarty ustanowiony przez Emitenta zgodnie z przepisami Ustawy Deweloperskiej. Zastaw na Rachunku nie będzie stanowił zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 9 Ustawy o obligacjach i w związku z tym wpis Zastawu na Rachunku do rejestru zastawów i nie stanowi

warunku wpisu Subskrybentów Obligacji do Ewidencji. Emitent zobowiązany był ustanowić Zastaw na Rachunku w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia umowy otwarcia i prowadzenia Rachunku Zastrzeżonego nie później jednak niż w terminie do dnia 14.01.2016r.

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 15.000.000 (piętnastu milionów) PLN złożone na rzecz Subskrybentów. Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.3.4. zgodnie z definicją „Oświadczenia Emitenta” zawartą w art. 1 Warunków Emisji. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego wobec Subskrybentów Obligacji zostało złożone dnia 13 kwietnia 2015 roku.

Należy mieć na uwadze, że oświadczenie o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego zostało złożone i będzie skuteczne wyłącznie w odniesieniu do subskrybentów, tj. funduszy inwestycyjnych zarządzanych i reprezentowanych przez Opera Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Zabezpieczenie to nie będzie więc zabezpieczać wierzytelności dalszych nabywców Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zostały ustanowione następujące zabezpieczenia: (i) Hipoteka na Nieruchomości, (ii) Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej (iii) Zastaw na Udziałach, (iv) Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego przedmiotem zabezpieczenia jest więc:

- Nieruchomość położona przy ul. Krasickiego w Warszawie, stanowiąca własność Emitenta, wyceniona na kwotę 5.602.346,00 PLN. Zabezpieczenie, w postaci hipoteki umownej na Nieruchomości do sumy 30.000.000,00 PLN, zostało ustanowione w dniu 13 kwietnia 2015 roku i wpisane na pierwszym miejscu, w dniu 20 kwietnia 2015 roku w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych Kw nr WA2M/00325671/9. Treść zabezpieczenia została następnie zmieniona, stosownie do zmiany Warunków Emisji Obligacji, w dniu 20 lipca 2015 roku, co zostało ujawnione ww. księdze wieczystej w dniu 23 lipca 2015 roku.
- Nieruchomości położone na przy ul. Krasickiego i Tynieckiej w Warszawie stanowiące własność Emitenta, wycenione na kwotę 5.934.600 PLN. Zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej łącznej zostało ustanowione w dniu 20.11.2015r. i wpisane na pierwszym miejscu w dniu 27.11.2015r. w działach IV ksiąg wieczystych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA2M/00473520/8 oraz Kw nr WA2M/00280693/1.
- 100 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, stanowiące 100% kapitału zakładowego Emitenta, wycenione na kwotę 5.000,00 PLN. Zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 30.000.000,00 PLN, ustanowionego na ww. udziałach, zostało ustanowione w dniu 10 kwietnia 2015 roku i wpisane do rejestru zastawów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, w dniu 22 kwietnia 2015 roku, pod numerem pozycji rejestru 2444516.

Powyższe jest zgodne z Warunkami Emisji Obligacji.

Zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na wierzytelnościach wynikających z umowy Rachunku Zastrzeżonego do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 30.000.000,00 PLN, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 9 Ustawy o obligacjach, zostało ustanowione w dniu 7 stycznia 2016 roku, zaś w dniu 8 stycznia 2016 roku złożono wniosek o wpis tego zabezpieczenia do rejestru zastawów. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent uzyskał

telefoniczną informację z właściwego sądu, że w dniu 12 stycznia 2016 roku zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów, o wpisie powyższego zabezpieczenia do rejestru oraz, że sam wpis do rejestru na tej podstawie powinien nastąpić najpóźniej do dnia 19 stycznia 2016 roku.

Hipoteki i Zastawy będą zabezpieczać także Obligacje serii B (jeżeli Obligacje serii B zostaną wyemitowane).

Zasady zwolnienia Hipotek:

Emitent będzie uprawniony do wyodrębnienia odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) („Lokale”). Emitent uprawniony będzie do zawierania umów sprzedaży Lokali, miejsc postojowych („Miejsca postojowe”) oraz komórek lokatorskich („Komórki lokatorskie”), przy czym jeżeli Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą przedmiotem umowy sprzedaży pomiędzy Emitentem a nabywcą i będą sprzedawane jako przynależność Lokalu lub udział we współwłasności części wspólnych budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) na rzecz ich nabywców w ramach realizowanej przez Emitenta Inwestycji (projektu deweloperskiego), jak również zwolnienia wyodrębnionej własności Lokali, udziału we współwłasności budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) odpowiadającego sprzedanym Miejscom postojowym lub Komórkom lokatorskim z przedmiotu Hipoteki, na następujących zasadach:

(i) do dnia 31.12.2015r. zostanie zawarta przez Emitenta, jako posiadacza rachunku, Bank oraz Administratora Zastawu jako zastrzegającego, umowa otwarcia i prowadzenia Rachunku Zastrzeżonego. Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie przewidywać, że środki wpłacane na Rachunek Zastrzeżony będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji lub na wykup Obligacji, z wyjątkiem: a) kwoty zwalnianej na rzecz Emitenta zgodnie z wzorem opisanym w punkcie (ii) poniżej oraz b) ewentualnej nadwyżki środków na Rachunku Zastrzeżonym ponad kwotę zobowiązań wynikających z Obligacji, która będzie mogła zostać wypłacona nie wcześniej, niż po całkowitym zaspokojeniu zobowiązań wynikających z Obligacji;

(ii) Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent zobowiązany będzie spowodować, aby wszelkie środki wpłacane przez nabywców Lokali, Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich na Rachunek Powierniczy, w przypadku ich zwolnienia z Rachunku Powierniczego, były przekazywane wyłącznie na Rachunek Zastrzeżony.

W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) lokalu użytkowego położonego w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji), Emitent zobowiązany będzie spowodować wpłacenie bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony całości środków wpłaconych przez nabywcę Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej.

Ze środków wpłaconych przez danego nabywcę, w odniesieniu do konkretnego Lokalu, zwolnionych z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, lub wpłaconych bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu ceny Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, Emitent będzie miał prawo żądać zwolnienia na swój rachunek bieżący: a) środków do wysokości kwoty równej sumie kwot zapłaconych przez Emitenta przed wpłynięciem danych środków na Rachunek Zastrzeżony, na rzecz Obligatariuszy - tytułem oprocentowania Obligacji lub Obligacji serii B (o ile zostaną wyemitowane) lub tytułem ewentualnego Wcześniejszego Wykupu Obligacji lub Obligacji serii B (o ile zostaną wyemitowane) bez uwzględniania kwoty premii, o której mowa w art. 14.4.6. pkt b) Warunków Emisji – z

innego rachunku, niż Rachunek Zastrzeżony, po pomniejszeniu o środki już zwolnione na jego rzecz na tej podstawie oraz b) kwoty obliczonej z zastosowaniem następującego wzoru:

- w przypadku dojścia do skutku emisji Obligacji serii B:

$$X = K - (13.246,48 \text{ PLN} \times Y \times Z)$$

- w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji serii B:

$$X = K - (12.387,39 \text{ PLN} \times Y \times Z)$$

gdzie

K – oznacza sumę kwot wpłaconych przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej

X - oznacza kwotę zwalnianą na rzecz Emitenta

Y – oznacza całkowitą liczbę metrów kwadratowych powierzchni Lokalu, którego dotyczy wpłata

Z – oznacza procent jaki stanowi suma kwot wpłaconą przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej do całkowitej ceny transakcji z danym nabywcą.

(iii) Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, jeżeli w dniu, w którym zgoda będzie udzielana całość ceny za dany Lokal zostanie wpłacona przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.

(iv) W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) lokalu użytkowego położonego w budynku, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego ze sprzedawanych udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) na rzecz nabywcy Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, pod warunkiem wpłaty całej ceny przez nabywcę na Rachunek Zastrzeżony.

(v) Administrator Hipoteki na wniosek Emitenta udzieli nabywcy Lokalu lub Miejsca postojowego, lub Komórki lokatorskiej pisemnej promesy wyrażenia zgody na wyłączenie wyodrębnionej własności Lokalu z przedmiotu Hipoteki po spełnieniu warunku określonego w pkt (iii) powyżej oraz udziału w lokalu użytkowym, po spełnieniu warunków określonych w pkt (iv) powyżej. Doręczenie Emitentowi przez Administratora Hipoteki ww. promesy udzielonej przez Administratora Hipoteki powinno nastąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej udzielenie, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki z danym Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;

(vi) w przypadku, o którym mowa w pkt (iii) i (iv), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;

(vii) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką któregośkolwiek z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (iii) lub (iv), w terminie

14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej wyrażenie, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem.

Funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełnić będzie 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 którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu. Spółka OVC spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest powiązana z Emitentem ani podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta.

Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.3.6. i 10.3.8. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki (lub Hipoteka na Nieruchomości, jeżeli w danym czasie Emitent nie będzie zobowiązany do utrzymywania Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej) będą wpisane na pierwszym miejscu w księdze wieczystej 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 z zachowaniem następujących zasad:

(i) Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgodę na wpis hipoteki na kolejnym (tj. z niższym pierwszeństwem niż Hipoteki) miejscu a) 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 b) 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);

(ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - b) 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;

(iii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;

(iv) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na obciążenie Nieruchomości hipoteką pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem,

naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.5. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów (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 udziały Emitenta nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich, chyba że na ustanowienie innego zastawu Administrator Zastawu wyrazi zgodę z zachowaniem następujących zasad:

(i) Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgodę na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu a) 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 b) 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);

(ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio - b) 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;

(iii) nieudzielenie przez Administratora Zastawu zgody na obciążenie udziałów Emitenta zastawem pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem,

naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.6. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.3.6., 10.3.8, 10.5. i 10.6. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że 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 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.10. 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 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) co najmniej do wysokości 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B.

Wartość przedmiotu Zabezpieczenia zostanie zweryfikowana przy zastosowaniu następujących zasad:

(i) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do sprawdzenia wartości Zabezpieczenia dwukrotnie w okresie istnienia Obligacji: pierwsza wycena będzie mogła zostać sporządzona w terminie 3 (trzech)

miesiące po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesiące po upływie dwóch lat od Daty Emisji Obligacji („Data Wyceny”);

(ii) 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”);

(iii) 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”);

(iv) 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”);

(v) 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. Warunków Emisji;

(vi) 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 (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), przy czym z uwagi na Datę Emisji, pierwsze sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na dzień 30.06.2015r. 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 Catalist – w formie raportu bieżącego.

4.8 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

Na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia tj. dzień 31.03.2015 r. wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań wynosiła 6.895.940,88 PLN, całą kwotę stanowiły zobowiązania krótkoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2015 r. wyniesie ok. 15.595.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2016 r. wyniesie ok. 25.595.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2017 r. wyniesie ok. 25.595.000,00 PLN, w tym zobowiązania długoterminowe wyniosą 5.595.000,00, natomiast krótkoterminowe 20.000.000,00 PLN.

Przewidywana łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień wykupu Obligacji tj. 30.04.2018 r. wyniesie ok. 5.595.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

4.9 Ogólne informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom

Emitentowi ani emitowanym przez niego Obligacjom nie przyznano ratingu.

4.10 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 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.

4.11 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 nr 3. 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 podatek 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.

5 DANE O EMITENCIE

5.1 Podstawowe dane

Nazwa (firma): Florsen Sp. z o.o.

Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	m. st. Warszawa
Kapitał zakładowy:	5.000 PLN
Adres:	ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa
Telefon:	(+48) 22 213 11 60
Fax:	(+48) 22 244 13 66
Poczta elektroniczna:	biuro@icon.pl

5.2 Właściwe rejestry

Regon:	147232788
NIP:	5272713952

5.3 Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.4 Przepisy prawa na podstawie których został utworzony Emitent

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

5.5 Właściwy sąd rejestrowy

Emitent jest zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Sąd Gospodarczy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511870. Data dokonania wpisu w rejestrze przedsiębiorców: 02.06.2014 r.

5.6 Historia Emitenta

Emitent został utworzony w dniu 13.05.2014 r. na mocy aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusza w Warszawie Grzegorza Rogalę, za numerem Rep. A 7447/2014. Założycielem spółki Emitenta była NOBEL SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511870 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.06.2014 r.

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

W dniu 9 czerwca 2014r. wszystkie udziały w Spółce zostały nabyte przez Krzysztofa Pertowskiego, a następnie w dniu 22 kwietnia 2015 r. doszło do ich nabycia przez Poznańska 37 SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za cenę 5.000,00 PLN.

Prawo własności Nieruchomości przy ul. Krasickiego w Warszawie (opisanej w punkcie 5.14 niniejszego Dokumentu Informacyjnego) Emitent nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30.01.2015r., objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Wiktora Wągradzkiego, notariusza w Warszawie, za Rep. A 1340/2015. Emitent jest wpisany jako właściciel Nieruchomości do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Cena w umowie sprzedaży wynosiła 6.888.000,00 PLN brutto (wraz z podatkiem od towarów i usług VAT), tj. 5.600.000 PLN netto powiększone o kwotę 1.288.000,00 PLN tytułem podatku VAT.

Emitent zapłacił całość ceny za nabytą Nieruchomość, z czego kwota netto 5.600.000,00 PLN została rozliczona z kwotą pożyczki wspólniczej podporządkowanej spłacie obligacji, zaś kwota podatku VAT 1.288.000,00 PLN została zapłacona ze środków pozyskanych z emisji Obligacji. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent uzyskał zwrot powyższej kwoty tytułem nadwyżki podatku VAT z Urzędu Skarbowego.

Prawo własności Nieruchomości Sąsiedniej, po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność, Emitent nabył na podstawie umowy przenoszącej własność z dnia 16.11.2015r. objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Małgorzatę Gromek, notariusz w Warszawie, za Rep. A 2737/2015. Cena w warunkowej umowie sprzedaży stanowiącej podstawę ww. przeniesienia własności wyniosła 4.200.000 PLN.

5.7 Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasady ich tworzenia

Tabela nr 4. Rodzaje i wartości kapitałów własnych Emitenta (w PLN) na dzień 30.06.2015 r.

Kapitał własny ogółem	5.000,00
Kapitał podstawowy	5.000,00
Kapitał zapasowy	0
Kapitał rezerwowy	0
Zysk (strata) netto	-148.945,54

Źródło: Emitent

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 PLN. 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) PLN, które zostanie 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.

Na chwilę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie planuje podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

5.8 Nieopłacona część kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9 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.

5.10 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.

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

Jedyny udziałowiec Emitenta – Poznańska 37 SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jest spółką prawa polskiego, prowadzącą działalność deweloperską. Jedynym wspólnikiem powyższej spółki jest Nicetas Limited – spółka prawa cypryjskiego pełniąca funkcję funduszu private equity, który posiada udziały lub akcje w innych spółkach. Ze względu na emisję Obligacji wszystkie udziały Emitenta są objęte zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Administratora Zastawu, który dysponuje prawem do wykonywania głosu na zgromadzeniach wspólników Emitenta z udziałów przysługujących Poznańska 37 SPV sp. z o.o. Z tych względów Poznańska 37 SPV sp. z o.o. do czasu wygaśnięcia powyższego zastawu nie traktuje Emitenta jako podmiotu kontrolowanego. Poznańska 37 SPV spółka z o.o. prowadzi inwestycję w postaci przebudowy i nadbudowy dwóch budynków mieszkalnych w centrum Warszawy wraz z ich adaptacją na biura. Działalność udziałowca Emitenta nie jest dla niego konkurencyjna i w ocenie Emitenta nie stwarza ryzyka dla spłaty działalności Emitenta i możliwości spłaty Obligacji.

Emitent nie jest powiązany ze spółką Opera Dom Maklerski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z zastrzeżeniem następujących okoliczności:

- a) OVC spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Opera Dom Maklerski sp. z o.o. jest administratorem zastawu i administratorem hipoteki w ramach emisji Obligacji, w tym wykonuje prawa Obligatariuszy z zastawu na udziałach Emitenta, także w zakresie prawa głosu na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta a także wskazują osobę powoływaną, zgodnie z Warunkami Emisji na stanowisko Dyrektora Finansowego Emitenta, któremu udzielana jest prokura;
- b) Pan Krzysztof Łękowski, Prezes Zarządu Opera Dom Maklerski sp. z o.o. zgodnie ze wskazaniem przez OVC sp. z o.o., pełni funkcję Dyrektora Finansowego i prokurenta Emitenta.

5.12 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): nie dotyczy.

5.13 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 nieruchomości.
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Emitent rozpoczął prowadzenie inwestycji na nieruchomościach znajdujących się w Warszawie przy ulicy Krasickiego. Projekt deweloperski zakłada budowę 2 kameralnych apartamentowców, a następnie sprzedaż mieszkań i komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych w garażu podziemnym na wolnym rynku. Przedmiotowa inwestycja charakteryzować się będzie wysokim standardem wykończenia i funkcjonalnie zaprojektowanymi lokalami w najbardziej poszukiwanej strukturze. Oferta skierowana jest do osób dobrze sytuowanych, poszukujących komfortowego apartamentu w prestiżowej lokalizacji dla siebie, dzieci lub w celach inwestycyjnych - zaprojektowana została z myślą o ludziach ceniących wygodę i szybką komunikację z centrum miasta przy jednoczesnym łatwym dostępie do terenów zielonych i rekreacyjnych

Projekt zakłada budowę 2 kameralnych apartamentowców, oferujących łącznie 16 mieszkań o powierzchni użytkowej ok. 1764 m². Swoimi gabarytami, kształtem i stonowaną kolorystyką utrzymaną w szarościach budynki nawiązywać będą do sąsiadującej, modernistycznej architektury Starego Mokotowa. Na elewacjach zaprojektowano regularne podziały i duże przeszklenia. Jako wykończenie elewacji zastosowano okładzinę z betonu formowanego i blachy miedzianej oraz wstawki ceramiczne lub drewniane. Podział na kondygnacje podkreślają poziome, stalowe profile w pasie międzykondygnacyjnym. Budynek ma zostać zwieńczony gzymsem z profili stalowych. Mieszkania usytuowane na ostatniej kondygnacji budynku oferować będą dostęp na tarasy zlokalizowane na dachu i częściowo przestonięte drewnianymi pergolami.

Budynki zostały zaprojektowane tak, aby mogły z nich korzystać osoby niepełnosprawne. Ogólnodostępne wejścia do budynków zlokalizowane są na poziomie terenu i zapewniony jest swobodny dojazd na wózku inwalidzkim do holi wejściowych i dźwigów osobowych. W ogólnodostępnych wnętrzach budynków nie istnieją bariery w formie progów, stopni itp. Zaprojektowane dźwigi zapewniają transport osobom poruszającym się na wózku inwalidzkim na wszystkie kondygnacje z garażem łącznie.

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego działania podejmowane przez Emitenta doprowadziły do zawarcia umowy z generalnym projektantem, zlecenia i wykonania badań geotechnicznych gruntu oraz złożenia wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej na wjazd do posesji. Uzyskano opinię dotyczącą wycinki drzew, mapę do celów projektowych oraz warunki techniczne na dostawę mediów. Ponadto złożony został wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę. Emitent kontynuuje działania zmierzające do zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego.

Poniżej planowany harmonogram realizacji inwestycji na nieruchomościach przy ul. Krasickiego.

Tabela nr 5. Planowany harmonogram inwestycji

Termin	Działanie	Wysokość wydatku
do dnia 29 lutego 2016 roku	zakup nieruchomości oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę	25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 31 maja 2016 roku	wykonanie i zabezpieczenie wykopu	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 lipca 2016 roku	wykonanie konstrukcji garażu oraz stropu nad kondygnacją -1	15% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 października 2016 roku	wykonanie konstrukcji budynków wraz ze stropami +1, +2	15% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 grudnia 2016 roku	zakończenie montażu okien	5% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 stycznia 2017 roku	wykonanie instalacji budynków	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 15 lutego 2017 roku	wykonanie tynków wewnętrznych	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 sierpnia 2017 roku	ukończenie prac wykończeniowych, zakończenie budowy	10 % w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego

Otoczenie konkurencyjne przedmiotowego projektu stanowi 7 inwestycji zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu nieruchomości Emitenta. Obecnie osoby poszukujące mieszkania na rynku pierwotnym w tej części dzielnicy, w której realizowana jest przedmiotowa inwestycja, mogą wybierać spośród około 125 ofert. Inwestycje Puławska 111, Rezydencja Naruszewicza oraz Rezydencja Mokotów skierowane są jednak do innej grupy docelowej z uwagi na dużo większą skalę projektu. Pozostałe, bardziej kameralne inwestycje, charakteryzują się z kolei nieco niższym standardem oferowanych lokali. Bezpośrednią konkurencją dla inwestycji Emitenta stanowi projekt Apartamenty Ksawerów, który posiada w ofercie produkt zbliżony zarówno pod względem kameralności inwestycji, jak i standardu apartamentów.

Tabela nr 6. Główne projekty konkurencyjne:

Projekt	Deweloper	Powierzchnia lokali m ² (min - max)	Średnia cena ofertowa brutto / m ² (tys. PLN)	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali w ofercie - stan obecny	Planowany termin ukończenia inwestycji
Putawska 111	ECC Real Estate	40 - 154	14,0	120	17	Ukończona
Wielicka 45	Rosendhal Development	43 - 249	16,0	16	5	Ukończona
Rezydencja Naruszewicza	Platinum Properties Group	56 - 112	15,0	76	24	Ukończona
Apartamenty Ksawerów	RD Invest	138 - 357	22,0	8	8	n/a
Rezydencja Woronicza	Budner Development	15 - 159	15,5	15	10	II kw. 2016 r.
Rezydencja Mokotów	Dom Development	29 - 247	15,0	133	52	IV kw. 2015 r.
Villa Sportowa	Sawa Park Invest	56 - 120	14,0	11	9	III kw. 2015 r.

5.14 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 częściowo nabycie prawa własności Nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, w zakresie podatku VAT w kwocie 1.288.000,00 PLN. Cena zakupu Nieruchomości wyniosła 5.600.000,00 PLN netto. Pozostała część ceny nabycia Nieruchomości, poza podatkiem VAT, została rozliczona z kwotą pożyczki udzielonej przez sprzedawcę w kwocie 5.600.000,00 PLN. Obecnie więc cała cena za Nieruchomość została zapłacona, zaś Emitent posiada zadłużenie w formie pożyczki na kwotę 5.600.000,00 PLN podporządkowanej spłacie Obligacji (tj. pożyczkodawca nie będzie mógł dochodzić zwrotu pożyczki zanim wszelkie zobowiązania Emitenta wynikające z emisji Obligacji nie zostaną w całości wykonane).

Ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Emitent sfinansował także nabycie prawa własności Nieruchomości Sąsiedniej, położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego i Tynieckiej, w cenie netto 4.200.000,00 PLN.

Nieruchomości zlokalizowane są w pobliżu centrum Warszawy, w dzielnicy Mokotów.

Podstawowe parametry techniczne nieruchomości stanowiących własność Emitenta:

Nieruchomość składa się z jednej niezabudowanej działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze 74/3, z obrębu 146505_8.0215, o obszarze 949 m² (dziewięćset czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych). Dla Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00325671/9.

Nieruchomość Sąsiednia składa się z 2 niezabudowanych działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka o numerze 74/4 z obrębu 146505_8.0215 o powierzchni 917 m² oraz działka o numerze 73 z obrębu 1-02-15 o powierzchni 25 m². Dla działek stanowiących Nieruchomość Sąsiednią Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste odpowiednio Kw nr WA2M/00473520/8 oraz Kw nr WA2M/00280693/1.

Budżet inwestycji, obejmującej zabudowę Nieruchomości oraz Nieruchomości Sąsiedniej, oszacowany został na kwotę 28.990.000,00 PLN. Środki na realizację inwestycji pochodzą z trzech źródeł:

- 10.000.000,00 PLN z emisji Obligacji serii A,
- 10.000.000,00 PLN z planowanej emisji Obligacji serii B,
- 5.600.000,00 PLN z pożyczki wspólniczej, oprocentowanej na zasadach rynkowych, według stopy 5% w skali roku,
- 3.390.000,00 PLN z wpłat od nabywców lokali, komórek lokatorskich i miejsc postojowych w garażu podziemnym na poczet ich nabycia.

W zakresie kwot ujętych w powyższym budżecie: środki z emisji Obligacji serii A zostały wpłacone na rachunek bankowy Emitenta i pozostają w jego dyspozycji, środki z pożyczki wspólniczej, udzielonej przez poprzedniego wspólnika Emitenta, zostały wydatkowane w całości na zakup Nieruchomości, zaś środki z wpłat od nabywców Emitent spodziewa się pozyskać po rozpoczęciu sprzedaży. Środki z emisji Obligacji serii B Emitent planuje pozyskać do końca stycznia 2016 roku.

5.15 Wszczęte wobec Emitenta postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne

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

5.16 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.

5.17 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 30 stycznia 2015 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis Emitenta jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej WA2M/00325671/9, Emitent złożył ponadto dnia 13 kwietnia 2015 r. wniosek o wpis do księgi wieczystej o nr WA2M/00325671/9 hipoteki umownej do kwoty 30.000.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, a następnie dnia 20 lipca 2015 r. złożył wniosek o zmianę wpisu hipoteki umownej do kwoty 30.000.000,00 PLN, poprzez zmianę podanej w treści wpisu podstawy emisji. Wnioski zostały pozytywnie rozpoznane.

Emitent dnia 16 listopada 2015 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis Emitenta jako właściciela nieruchomości w księgach wieczystych o nr WA2M/00473520/8 i WA2M/00280693/1. Emitent złożył ponadto dnia 20 listopada 2015 r. wniosek o wpis do ksiąg wieczystych o nr WA2M/00473520/8 i WA2M/00280693/1 hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,00 PLN na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji. Wnioski zostały pozytywnie rozpoznane.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału XI Rejestru Zastawów z dnia 22 kwietnia 2015 r. do rejestru zastawów został wpisany zastaw rejestrowy ustanowiony na przysługujących Poznańska 37 SPV sp. z o.o. udziałach w kapitale zakładowym Emitenta. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na zabezpieczenie zaspokojenia właścicieli Obligacji bez ich imiennego wskazania, do najwyższej sumy zabezpieczenia 30.000.000,00 PLN.

Przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, Wydziałem XI Rejestru Zastawów toczy się postępowanie o wpis zastawu rejestrowego ustanowionego na przysługujących Emitentowi wierzytelnościach z umowy Rachunku Zastrzeżonego.

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.

5.18 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.

5.19 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Zobowiązania pozabilansowe nie występują.

5.20 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.

5.21 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 złożony został wniosek o pozwolenie na budowę dla inwestycji. Zakładana data uzyskania pozwolenia na budowę to 28 lutego 2016 roku.

Po dacie zaudytowanego sprawozdania finansowego tj. 31 grudnia 2014 roku, Emitent nabył jednostki funduszy inwestycyjnych niskiego ryzyka za łączną kwotę 8.987.999,99 PLN.

5.22 Życiorysy zawodowe osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

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

W skład Zarządu Emitenta wchodzi: **Emanuel Grykin – Prezes Zarządu.**

Życiorys Prezesa Zarządu:

(i) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko, lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Emanuel Grykin, Prezes Zarządu, powołany na czas nieoznaczony.

(ii) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Ukończone studia na Uniwersytecie Warszawskim - kierunek prawo. Ukończona aplikacja radcowska w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie, uzyskanie wpisu na listę radców prawnych.

(i) Przebieg kariery zawodowej:

- od grudnia 2004 r. do sierpnia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Polskiego Związku Automobilowego;

- od kwietnia 2008 r. w Zarządzie Icon Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od sierpnia 2008 do kwietnia 2015 r. w Zarządzie Okólnik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od września 2008 r. w Zarządzie Icon Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od grudnia 2010 r. do września 2014 r. w Zarządzie Sowińskiego Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od czerwca 2011 r. w Zarządzie Icon RE 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od lipca 2011 r. do grudnia 2011 r. w Zarządzie Rydygiera 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od listopada 2011 r. do października 2012 r. Członek Rady Nadzorczej Nexio Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od stycznia 2012 r. do grudnia 2014 r. w Zarządzie Poznańska 37 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od stycznia 2012 r. w Zarządzie Celestynów Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od marca 2012 r. w Zarządzie Icon RE 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od czerwca 2012 r. w Zarządzie Sienkiewicza Projekt 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od maja 2013 r. w Zarządzie Pańska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od czerwca 2013 r. w Zarządzie Żabi Kruk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od lipca 2013 r. w Zarządzie Icon Biznes Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od września 2013 r. w Zarządzie Krucza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od października 2013 r. w Zarządzie Icon Entech spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od października 2013 r. w Radzie Nadzorczej Icon Entech Group spółka akcyjna;
- od grudnia 2013 r. w Zarządzie Krasickiego SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od grudnia 2013 r. w Zarządzie Poznańska 37 SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od grudnia 2013 r. w Zarządzie Żabi Kruk SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od grudnia 2013 r. w Zarządzie Piano House Biuro Sprzedaży spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od września 2014 r. w Zarządzie Icon Real Estate 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od września 2014 r. w Zarządzie Okólnik Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od września 2014 r. w Zarządzie Icon Re 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od stycznia 2015 r. w Zarządzie Florsen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- od kwietnia 2015 r. w Zarządzie Akcent spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

(iv) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta:

Działalność Emanuela Grykina, jako członka zarządu takich spółek jak: Icon Real Estate sp. z o.o., Sowińskiego Park sp. z o.o., Pańska sp. z o.o., Icon Re 2 sp. z o.o., Poznańska 37 SPV sp. z o.o., Icon Re 2 sp. z o.o. czy Okólnik Nieruchomości sp. z o.o. ma istotne znaczenie dla Emitenta z tego punktu widzenia, że doświadczenie zdobyte przez Emanuela Grykina w toku inwestycji budowlanych, realizowanych przez powyższe spółki, powinno zapewnić prawidłową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację inwestycji Emitenta.

(v) wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem

Członek Zarządów i Rad Nadzorczych spółek wskazanych w punkcie (iii) powyżej, we wskazanych tam okresach, wspólnik w następujących spółkach:

- Icon Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (984 udziały o łącznej wartości 49.200,00 PLN);
- Rydygiera 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (50 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 PLN).

(vi) informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Brak wyroków we wskazanym wyżej zakresie, brak sądowych zakazów działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

(vii) szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Rydygiera 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie (30 grudnia 2011 r. rozpoczęcie likwidacji w wyniku uchwały wspólników, planowane zakończenie likwidacji – październik 2015 roku) – Emanuel Grykin posiada w spółce 100 % udziałów i pełnił funkcję członka zarządu ww. spółki.

(viii) informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Brak takiej działalności.

(ix) informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

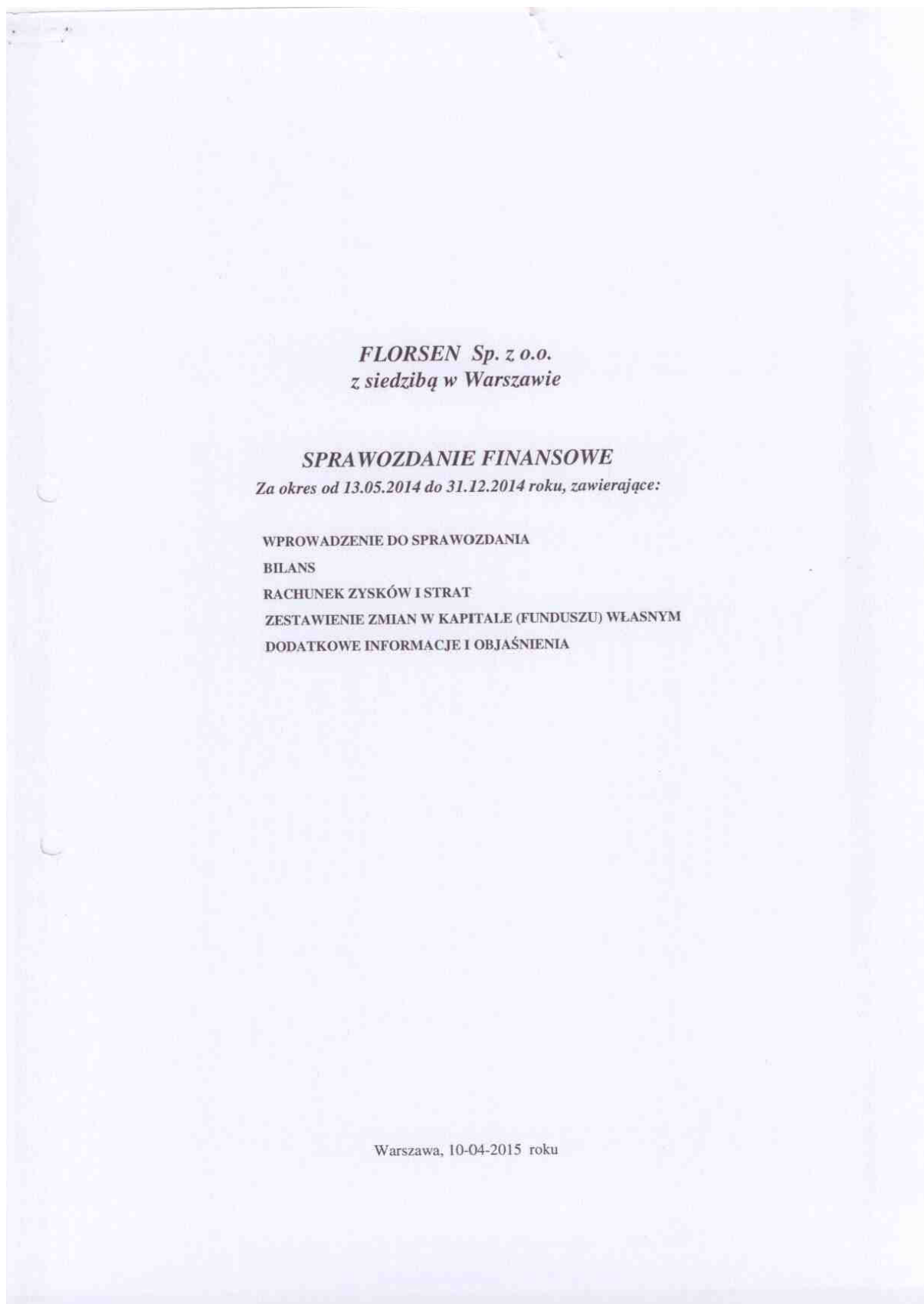
Nie figuruje.

Emitent jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w której nie została ustanowiona rada nadzorcza.

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

Jedynym udziałowcem Emitenta jest spółka Poznańska 37 SPV z siedzibą w Warszawie, 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 PLN. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Emitenta są obciążone zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Administratora Zastawu. Administratorowi Zastawu przysługuje prawo wykonywania głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

5.24 Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. z opinią i raportem biegłego rewidenta



Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. NAZWA, SIEDZIBA, ORGAN REJESTROWY, PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.

Nazwa: **Florsen Sp. z o.o.** (dalej – Spółka)

Siedziba Spółki: obecny adres siedziby: **00-419 Warszawa, ul. Rozbrat 44a**

Organ Rejestrowy: **Sąd Rejonowy dla m.st. W-wy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000511870, REGON 147232788, NIP 5272713952**

Przedmiot działalności: Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest: *pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej (PKD 7022Z)*.

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Bieżącym rokiem obrachunkowym spółki jest okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r.

Dane bilansowe (*Bilans*) prezentowane są narastająco na koniec bieżącego i poprzedniego roku obrachunkowego

Dane finansowe (*Rachunek Zysków i Strat*) prezentowane są za kolejne lata obrachunkowe.

4. JEDNOSTKI WEWNĘTRZNE

W skład Spółki nie wchodzi żadne wewnętrzne jednostki sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

5. 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.

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne połączenia ani sprzedaż spółek handlowych.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 2 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

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

7.1. *Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz.330).

7.2 *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, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany tytuł przyjęto do używania.

7.3 *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

7.4 *Środki trwałe w budowie*

Wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

7.5 *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.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 3 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

W pozycji *Towary* Spółka wykazuje zakupione nieruchomości przeznaczone m.in. do renowacji, nadbudowy, rozbudowy oraz wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym.

W rzeczowych składnikach aktywów obrotowych w pozycji *Zapasy* Spółka aktywuje m.in. wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

7.6. *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.

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

7.7. *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.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane są na dzień kończący dany okres sprawozdawczy wg. wartości rynkowej. Nadwyżkę wartości ponad wartość z dnia zawarcia transakcji odnosi się na przychody finansowe

7.8. *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.

7.9. *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą 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.

7.10. *Kapitał zakładowy*

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 4 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

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.

7.11 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.

7.12 Odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka ustala je na dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - 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 – ostatni dzień roku obrachunkowego - 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.

Spółka nie tworzy aktywów/rezerwy na odroczonego podatku dochodowego w przypadku braku możliwości rozliczenia w kolejnym roku obrotowym oraz w przypadku gdy nie wpłynie to w istotny sposób na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

7.13 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - 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.

7.14 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.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 5 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

7.15 *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.

7.16 *Rachunek Zysków i Strat*

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7.17 *Rachunek przepływów pieniężnych*

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

7.18 *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 bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - 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.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Sprawozdanie zostało sporządzone w złotych polskich. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki.

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

Bilans*Aktywa*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2014 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	0,00
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	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE	5 000,00
I	Zapasy	0,00
II	Należności krótkoterminowe	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5 000,00
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 000,00
a	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 000,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 000,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
AKTYWA RAZEM		5 000,00

Bilans*Pasywa*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2014 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	5 000,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00
II	Należne wpłaty na kapitału podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VIII	Zysk (strata) netto za bieżący okres obrotowy	0,00
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00
PASYWA RAZEM		5 000,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 7 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres od 13-05-2014 do 31-12-2014
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży towarów, materiałów i usług	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00
G	Przychody finansowe	0,00
H	Koszty finansowe	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	0,00
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00
I	Zyski nadzwyczajne	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I±J)	0,00
L	Podatek dochodowy	0,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00
N	Zysk (strata) netto (K-L-M)	0,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 8 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Za okres od 13-05-2014 do 31-12-2014
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	0,00
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	0,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	5 000,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00
5	Kapitał (fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00
9	Wynik netto za okres sprawozdawczy bieżącego okresu obrachunkowego	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	5 000,00
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	5 000,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 9 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**I.****1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych.**

1.1 Zmiany w stanie środków trwałych od 13.05.2014r. do 31.12.2014r.

Nie dotyczy.

1.2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 13.05.2014r. do 31.12.2014r.

Nie dotyczy.

1.3 Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych :

Nie dotyczy.

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość.

Nie dotyczy.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów.

Nie dotyczy.

4. Wartość zobowiązań wobec budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie dotyczy.

5. Informacje o strukturze kapitału podstawowego wg.

Lp.	Nazwa udziałowca	Wartość udziałów (zł.)	Ilość udziałów	Wartość jednostki (zł.)	Udział w kapitale jednostki (w %)
1	Krzysztof Perłowski	5 000,00	100	50,00	100,00
	RAZEM	5 000,00			100,00

6. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok okres sprawozdawczy.

Nie dotyczy.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON:147232788, KRS: 0000511870

- 10 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

7. Informacje o stanie rezerw.

Nie dotyczy.

8. Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności.

Nie dotyczy.

9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty.

Nie dotyczy.

10. Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych.

Nie dotyczy.

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju).

Nie dotyczy.

12. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych) związanych z działalnością statutową.

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

II.**1. Struktura zrealizowanych przychodów z działalności statutowej.**

Lp.	Tytuł	13-05-.2014 - 31.12.2014r.
1	Przychody netto ze sprzedaży usług (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	0,00
	RAZEM	0,00

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występują.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie występują.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul.Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON:147232788, KRS: 0000511870

- 11 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie występują.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto.

Nie występują.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie dotyczy.

7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Nie występują.

8. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Nie dotyczy.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

III.

1. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych w okresie od 13.05.2014 r. do 31.12.2014r.

Nie dotyczy.

IV.

1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych.

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

2. Wynagrodzenia łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno).

Nie dotyczy.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 12 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

3. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie wystąpiły.

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie wystąpiły.

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 tego okresu.

3. Przedstawienie dokonanych w okresie sprawozdawczym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie wystąpiły.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za okres sprawozdawczy.

Nie dotyczy.

VI.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Spółka nie prowadziła w okresie obrachunkowym wspólnych przedsięwzięć.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie wystąpiły.

3. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

Nie dotyczy.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 13 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2014 roku.

VII.

1. Informacje dotyczące sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie.

Nie dotyczy.

VIII.

1. Wyrażenie niepewności możliwości dalszego kontynuowania działalności jednostki (jeżeli niepewność występuje) oraz jej charakterystyka.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31.12. 2014r. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2015 i latach następnych.

IX.

1. Informacje dodatkowe i końcowe mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki.

W niniejszej informacji przedstawiono wszystkie istotne zdarzenia, które miały wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki w 2014 roku.

Sprawozdanie zawiera 14 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, 10-04-2015 roku


Emanuel Grykin
Prezes Zarządu
Florsen Sp. z o.o.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 14 -

MAŁGORZATA STĘPIEŃ BIEGŁY REWIDENT

Siedziba biura: 03-352 Warszawa, ul. Rembielińska 20/149

tel. kom. 509 870 873 e - mail: stepmal@wp.pl

**Opinia i Raport
z badania sprawozdania
finansowego**

za rok obrotowy od 13.05.2014 do 31.12.2014

**FLORSEN
sp. z o.o.**

z siedzibą; Warszawa ul. Rozbrat 44 A

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w rejestrze Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr **2889**

NIP: 688 – 110 – 89 – 17 **Regon :** 371170654

Konto: Bank Przemysłowo-Handlowy S.A. Oddział w Warszawie : 29-10600076-0000300002532272

MAŁGORZATA STĘPIEŃ BIEGŁY REWIDENT

Siedziba biura: 03-352 Warszawa, ul. Rembielińska 20/149

tel. kom. 509 870 873 e - mail: stepmal@wp.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Udziałowców

FLORSEN

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie, ul. Rozbrat 44 A

Przeprowadziłam badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki : FLORSEN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Rozbrat 44 A, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **5 000,00 zł;**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący wynik finansowy: **0,00 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę: **5 000,00 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U z 2013r., poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Moim zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w rejestrze Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 2889

NIP: 688 – 110 – 89 – 17 Regon : 371170654

Konto: Bank Przemysłowo-Handlowy S.A. Oddział w Warszawie : 29-10600076-0000300002532272



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłam stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałam i przeprowadziłam w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami aktu założycielskiego jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa dnia 10 kwietnia 2015 roku

Małgorzata Stępień

Nr w rejestrze 10109

.....
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

w imieniu podmiotu Małgorzata Stępień- Biegły Rewident

nr 2889 w rejestrze KRBR

Małgorzata Stępień Biegły Rewident

83-352 Warszawa
ul. Rembielińska 20/149
REGON 371170654, NIP 688-110-89-17

MAŁGORZATA STĘPIEŃ BIEGŁY REWIDENT

Siedziba biura: 03-352 Warszawa, ul. Rembielińska 20/149

tel. kom.: 509 870 873 e-mail: stepmal@wp.pl

Raport

uzupełniający opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

FLORSEN

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie, ul. Rozbrat 44 A
za rok obrotowy od 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

Na podstawie umowy zawartej pomiędzy FLORSEN sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a Małgorzatą Stępień Bieglým Rewidentem z siedzibą w Warszawie wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2889 przeprowadziłam badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. jednostki działającej pod firmą FLORSEN Sp. z o.o. zawierającego:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **5 000,00 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 13 maja 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący wynik **0,00 zł**
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 13 maja 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **5 000,00 zł**
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia,
a ponadto przeprowadziłam badanie:
 - sprawozdania z działalności Jednostki za rok obrotowy od 13 maja 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku
 - dowodów księgowych i ksiąg rachunkowych na podstawie których sporządzono zbadane sprawozdanie finansowe.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w rejestrze Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 2889

NIP: 688-110-89-17 Regon: 371170654

Konto: Bank Przemysłowo-Handlowy S.A. Oddział w Warszawie: 29-10600076-0000300002532272



Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku FLORSEN sp. z o.o.

I. IDENTYFIKACJA BADANEJ JEDNOSTKI

1. Nazwa i adres siedziby badanej Jednostki

1.1. FLORSEN sp. z o.o. działa na podstawie aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 13.05.2014 r. Rep. A nr 7447/2014 r.

Czas działalności Spółki jest nieoznaczony.

1.2. Aktualny adres: 00-419 Warszawa, ul. Rozbrat 44 A .

2. Rejestracja

2.1. Wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000511870 , prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został dokonany dnia 02.06.2014 r.

2.2. Spółka posiada:

- numer identyfikacji podatkowej NIP 5272713952,
- numer identyfikacyjny REGON 147232788.

3. Przedmiot działalności badanej Jednostki

Przedmiotem działalności Jednostki zgodnie z umową oraz wpisem do rejestru przedsiębiorców jest w szczególności pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

4. Kapitał (fundusz) podstawowy

4.1. Kapitał (fundusz) podstawowy Jednostki na dzień 31.12. 2014 roku w wartościach nominalnych zgodnie z wpisem w rejestrze KRS wynosi 5 000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział.

Całość udziałów posiada Pan Krzysztof Perłowski.

4.2. Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego na dzień bilansowy jest zgodna z księgą udziałów i wpisem w KRS.

5. Organy badanej Jednostki

5.1. W badanym roku obrotowym Jednostką kierował Zarząd w składzie:

- Pan Piotr Tomasz Szczepanik – Prezes Zarządu

Dnia 29 stycznia 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Pana Emanuela Grykina. Do dnia wydania opinii skład Zarządu nie zmienił się.

5.2. Księgowość prowadzona jest przez Icon Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rozbrat 44 A .

II. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I BIEGŁEGO REWIDENTA

1. Wybór podmiotu uprawnionego Małgorzata Stępień Biegły Rewident w Warszawie do badania sprawozdania finansowego Jednostki za okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. został dokonany przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą z dnia 26.03.2015 r.

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku FLOREN sp. z o.o.

2. Badanie sprawozdania finansowego za okres 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku zostało przeprowadzone w imieniu podmiotu uprawnionego Małgorzata Stępień Biegły Rewident przez kluczowego biegłego rewidenta Małgorzatę Stępień ewid. 10109.

3. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegły rewident Małgorzata Stępień oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Badany okres jest pierwszym rokiem działalności spółki.

III. POZOSTAŁE USTALENIA I INFORMACJE

1. Rokiem obrotowym badanej Jednostki jest rok kalendarzowy. Pierwszy okres podatkowy trwał od 13 maja 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

2. Zarząd badanej Jednostki złożył oświadczenie na dzień zakończenia badania tj. na dzień wyrażenia opinii o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych. Zarząd oświadczył, że w dodatkowych informacjach i objaśnieniach ujawnił wszelkie zobowiązania warunkowe oraz zaistniałe do dnia zakończenia badania zdarzenia wpływające w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za badany rok. Oświadczenie to jest składnikiem dokumentacji roboczej z badania.

3. Jednostka udostępniła biegłemu rewidentowi prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do przeprowadzenia badania.

4. Do obowiązków badającego nie należało wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych naruszeń prawa podlegających ściganiu oraz innych nieprawidłowości, jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości badanej Jednostki.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. USTALENIA DOTYCZĄCE STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI ORAZ INWENTARYZACJI

1. Ustalenia dotyczące stosowanego systemu księgowości

Rachunkowość Jednostki prowadzona jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami oraz na podstawie dokumentacji opisującej przyjęte przez Jednostkę zasady (politykę) rachunkowości zawierającej alternatywne rozwiązania w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

2. Inwentaryzacja

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Małgorzata Stępień biegły Rewident nr 2889

3

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku FLOREN sp. z o.o.

II. USTALENIA DOTYCZĄCE BILANSU I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 13 maja 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych zawierających operacje ujęte w księgach za rok obrotowy w sposób udokumentowany dowodami księgowymi, a także w oparciu o zestawienia obrotów i sald z kont księgi głównej.

1. Aktywa

Inwestycje krótkoterminowe **5 000,00 zł**

Obejmują środki pieniężne w kasie.

Stan środków pieniężnych w kasie został potwierdzony spisem z natury na 31.12.2014 r.

2. Pasywa

Kapitał własny **5 000,00 zł**

- kapitał udziałowy 5 000,00 zł

Kapitał podstawowy dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,0 zł każdy udział.

3. Rachunek wyników

W badanym okresie spółka nie osiągnęła przychodów i nie wykazała kosztów związanych z działalnością gospodarczą. W sprawozdaniu finansowym wykazano wynik za okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014 r. równy 0.

III. USTALENIA Z BADANIA POZOSTAŁYCH CZĘŚCI SKŁADOWYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo.

2. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

3. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi z badanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

Małgorzata Stępień biegły Rewident nr 2889

4

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 13.05.2014 roku do 31.12.2014 roku FLOREN sp. z o.o.

IV. USTALENIA Z BADANIA ZAGADNIEN SZCZEGÓLNYCH

1. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

2. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2014 r. a datą zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 10.04.2015 r.

V. PODSUMOWANIE

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 5 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2014r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 13.05.2014 r. do 31.12.2014r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Warszawa dnia 10 kwietnia 2015 roku

Małgorzata Stępień

Nr w rejestrze 10109

.....
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

w imieniu podmiotu Małgorzata Stępień- Biegły Rewident

nr 2889 w rejestrze KRBR

Małgorzata Stępień Biegły Rewident

03-352 Warszawa
ul. Rembielińska 20/149
REGON 371170654 NIP 688-110-89-17

Małgorzata Stępień biegły Rewident nr 2889

5

5.25 Raport półroczny Emitenta na dzień 30.06.2015 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**- Raport półroczny -
spółki**

**Florsen Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
sporządzone na dzień 30.06.2015 r.
zawierające:**

	strona
I. Informacje ogólne	2
II. Wybrane dane finansowe	3
III. Skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.:	
A. BILANS	5
B. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
C. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
D. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
E. INFORMACJA DODATKOWA	10
IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem	14
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności	14
VI. Oświadczenie Zarządu	16

Warszawa, 23.09.2015 roku.

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

I. Informacje ogólne

Florsen sp. z o.o. (dalej - Spółka) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 13.05.2014 r. (Rep A 7447/2014). Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000511870.

Spółka posiada numer identyfikacyjny REGON 147232788, NIP 5272713952

Siedziba Spółki mieści się na ul. Rozbrat 44a, w Warszawie.

Czas trwania Spółki: nieograniczony.

Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest: *realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10Z)*

Skład zarządu:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

Krzysztof Łęcarski – Wiceprezes Zarządu do dnia 05.08.2015 r.

Spółka rozpoczęła działalność w maju 2014 roku. Pierwszym okresem obrachunkowym był okres od 13.05.2014 do 31.12.2014 r.

Bieżącym rokiem obrachunkowym jest okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Pierwsze półrocze objęte niniejszym sprawozdaniem obejmuje okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r.

Sprawozdanie zawiera dane porównywalne za okres od 13.05.2014 r. do 30 czerwca 2014 r. (1 półrocze 2014 r.).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz. 330), w sposób zapewniający porównywalność danych.

W skład Spółki nie wchodzi żadne wewnętrzne jednostki sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie finansowe za 1 półrocze 2015 r., w związku z brakiem takiego wymogu, nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Florsen sp. z o.o. nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego innego podmiotu, nie tworzy grupy kapitałowej, w związku z czym Spółka nie tworzy skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Sprawozdanie sporządzone jest w złotych polskich. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki.

Wybrane dane finansowe przedstawione są w złotych polskich oraz w przeliczeniu na walutę euro.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 2 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

II. Wybrane dane finansowe

Rachunek Zysków i Strat (wariant porównawczy)	Za okres do 30.06.2015 r.	Za okres do 30.06.2015 r.	Za okres do 30.06.2014 r.	Za okres do 30.06.2014 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
Przychody ze sprzedaży	6 000,00	1 451,36	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	(98 587,76)	(23 847,74)	0,00	0,00
Przychody finansowe, w tym:	34 736,04	8 402,42	0,00	0,00
zysk ze zbycia i aktualizacja wartości inwestycji w długoterminowe aktywa finansowe	34 736,04	8 402,42	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto	(153 953,94)	(37 240,46)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	(153 953,94)	(37 240,46)	0,00	0,00
Bilans	Na dzień 30.06.2015 r.	Na dzień 30.06.2015 r.	Na dzień 30.06.2014 r.	Na dzień 30.06.2014 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR **/	w PLN	w EUR **/
Aktywa trwałe	7 814 864,24	1 863 166,18	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	7 734 736,03	1 844 062,57	0,00	0,00
inwestycje w długoterminowe aktywa finansowe	7 734 736,03	1 844 062,57	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	7 836 618,44	1 868 352,67	5 000,00	1 201,66
Zapasy	5 837 124,28	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 343 738,50	320 364,89	0,00	0,00
Środki pieniężne	617 456,29	147 209,68	5 000,00	1 201,66
Kapitał własny	(148 953,94)	(35 512,57)	5 000,00	1 201,66
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 800 436,62	3 767 031,43	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	10 000 000,00	2 384 131,22	0,00	0,00
zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	2 384 131,22	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	5 800 436,62	1 382 900,21	0,00	0,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

Objaśnienia do Wybrane dane finansowe

Przeliczenie kursu	Zastosowanie	Za okres do 30.06.2015 r.	Za okres do 30.06.2014 r.
		1 EURO	1 EURO
* / Średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.	Rachunek Zysków i Strat	4,1341	4,1771
** / Średni kurs ogłoszony przez NBP obowiązujący na dany dzień bilansowy	Bilans	4,1944	4,1609



Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 4 -

4

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

III. Skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015r.

A. Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2015 r.	Stan na 30.06.2014 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	7 814 864,24	0,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	7 734 736,03	0,00
I	Długoterminowe aktywa finansowe	7 734 736,03	0,00
a	w pozostałych jednostkach	7 734 736,03	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	7 734 736,03	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 128,21	0,00
I	Inne rozliczenia międzyokresowe	80 128,21	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE	7 836 618,44	5 000,00
I	Zapasy	5 837 124,28	0,00
I	Towary */	5 837 124,28	0,00
II	Należności krótkoterminowe	1 343 738,50	0,00
I	Należności od pozostałych jednostek	1 343 738,50	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 920,00	0,00
	- do 12 miesięcy	4 920,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 338 818,50	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	617 456,29	5 000,00
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	617 456,29	5 000,00
a	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	617 456,29	5 000,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	617 456,29	5 000,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38 299,37	0,00
	AKTYWA RAZEM	15 651 482,68	5 000,00

*/ suma nakładów na zakup działki (gruntu) z przeznaczeniem pod zabudowę i sprzedaż.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2015 r.	Stan na 30.06.2014 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(148 953,94)	5 000,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II	Należne wpłaty na kapitału podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII	Zysk (strata) za poprzednie okresy (kwartały) bieżącego roku obrachunkowego	0,00	0,00
IX	Zysk (strata) netto za bieżący rok obrachunkowy	(153 953,94)	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15 800 436,62	0,00
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	10 000 000,00	0,00
I	Wobec pozostałych jednostek	10 000 000,00	0,00
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 800 436,62	0,00
I	Wobec pozostałych jednostek	5 800 436,62	0,00
a	kredyty i pożyczki	5 668 273,97	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	116 986,30	0,00
c	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności - do 12 miesięcy	13 873,95	0,00
d	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych	937,40	0,00
e	inne	365,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	PASYWA RAZEM	15 651 482,68	5 000,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-479 Warszawa.

NIP: 5272713952, REGON:147232788, KRS: 0000511870

- 6 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

B. Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za I półrocze 2015 roku	Za I półrocze 2014 roku
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 000,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży	6 000,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	104 587,76	0,00
I	Usługi obce	95 160,76	0,00
II	Podatki i opłaty	1 507,00	0,00
III	Wynagrodzenia	7 920,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(98 587,76)	0,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,43	0,00
I	Inne przychody operacyjne	0,43	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	23,20	0,00
I	Inne koszty operacyjne	23,20	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(98 610,53)	0,00
G	Przychody finansowe	34 736,04	0,00
I	Aktualizacja wartości inwestycji	34 736,04	0,00
H	Koszty finansowe	90 079,45	0,00
I	Odsetki	90 079,45	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	(153 953,94)	0,00
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I±J)	(153 953,94)	0,00
L	Podatek dochodowy	0,00	0,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K-L-M)	(153 953,94)	0,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 7 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

C. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Za I półrocze 2015 r.	Za I półrocze 2014 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	5 000,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	5 000,00	0,00
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000,00	0,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	5 000,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000,00	5 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
5	Kapitał (fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8	Wynik netto za okres sprawozdawczy bieżącego okresu obrachunkowego	(153 953,94)	0,00
8.1	zysk netto	0,00	0,00
8.2	strata netto	(153 953,94)	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(148 953,94)	5 000,00
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(148 953,94)	5 000,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 8 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

D. Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za I półrocze 2015 r.	Za I półrocze 2014 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	(153 953,94)	0,00
II	Korekty razem	(7 133 589,78)	0,00
I	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(34 726,04)	0,00
2	Zmiana stanu zapasów	(5 768 860,31)	0,00
3	Zmiana stanu należności	(1 343 738,50)	0,00
4	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	132 162,65	0,00
5	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(118 427,58)	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	(7 287 543,72)	0,00
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	0,00	0,00
II	Wydatki	(7 699 999,99)	0,00
1	Na aktywa finansowe	(7 699 999,99)	0,00
a)	w pozostałych jednostkach	(7 699 999,99)	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	(7 699 999,99)	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(7 699 999,99)	0,00
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	15 600 000,00	5 000,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	5 000,00
2	Kredyty i pożyczki	5 600 000,00	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	0,00
II	Wydatki	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	15 600 000,00	5 000,00
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	612 456,29	5 000,00
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	612 456,29	5 000,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	5 000,00	0,00
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	617 456,29	5 000,00

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 9 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

E. Informacja dodatkowa**1. 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.

2. Połączenie spółek handlowych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne połączenia ani sprzedaż spółek handlowych.

3. Przyjęte zasady (polityka rachunkowości), w tym metody wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz. 330).

3.2 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, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany tytuł przyjęto do używania.

3.3 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.

3.4 Środki trwałe w budowie

Wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. W pozycji *Środki trwałe w budowie* Spółka wykazuje m.in. zakupione nieruchomości przeznaczone do renowacji, nadbudowy, rozbudowy z ich późniejszym przeznaczeniem do wykorzystania na działalność własną lub inną. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego w/w nieruchomości w zależności od przyjętego przeznaczenia (wykorzystania) zostaną odniesione do pozycji *Środki trwałe* lub *Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości inwestycyjne* (wg. przyjętego w spółce modelu dokonania wyceny).

3.5 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. W pozycji *Towary* Spółka wykazuje m.in. zakupione nieruchomości przeznaczone do zabudowy (grunt), renowacji, nadbudowy, rozbudowy z przeznaczeniem m.in. pod budowę nieruchomości mieszkalnych (mieszkalno-usługowych) przeznaczonych do sprzedaży. Z datą rozpoczęcia procesu budowy (przedsięwzięcia deweloperskiego) w/w nieruchomości odnoszone są w pozycję

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 10 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

bilansu Zapasy „Półprodukty i produkty w toku”. Po zakończonym procesie inwestycyjnym poszczególne składniki (wartości) odnoszone są do pozycji „Produkty gotowe”

W rzeczowych składnikach aktywów obrotowych w pozycji *Zapasy* Spółka aktywuje m.in. wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

3.6 Rozrachunki

Należności - na dzień sprawozdawczy 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.

3.7 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 zamykający dany okres sprawozdawczy kontrakty wyceniane są w wartości godziwej. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane są na dzień kończący dany okres sprawozdawczy wg. wartości rynkowej. Nadwyżkę wartości ponad wartość z dnia zawarcia transakcji odnosi się na przychody finansowe.

Wycena aktywów w kolejnym roku obrachunkowym odnosi się do wyceny na ostatni dzień bilansowy.

3.8 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w kasie, na rachunku bankowym oraz krótkoterminowe lokaty w walucie krajowej wyceniane są według wartości nominalnej.

3.9 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.

3.10 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

3.11 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.

3.12 Odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka ustala je na dzień bilansowy - ostatni dzień roku obrachunkowego - w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka tworzy je na dzień bilansowy- ostatni dzień roku obrachunkowego- w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Spółka nie tworzy aktywa/rezerw na odroczonego podatek dochodowy w przypadku braku możliwości ich rozliczenia w kolejnym roku obrachunkowym.

3.13 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy - ostatni dzień roku obrachunkowego - 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.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON:147232788, KRS: 0000511870

- 11 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Rachunek Zysków i Strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

3.17 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

3.18 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 bilansowy - ostatni dzień roku obrachunkowego - obejmuje część odroczonej i bieżącej. Część odroczonej w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

4. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycje długoterminowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania spółka nie nabyła środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Inwestycje długoterminowe stanowią:

- zakup długoterminowych aktywów finansowych (jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych) - zaktualizowana wycena jednostek na 30.06.2015 r. wynosi - 7.734.736,03 PLN

5. Informacje o strukturze kapitału podstawowego.

Na dzień sprawozdawczy kapitał podstawowy Spółki wynosił 5.000,00 zł. Struktura kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Wspólnik	Ilość udziałów	Cena nominalna 1 udziału	Wartość nominalna udziałów w PLN
Poznańska 37 SPV Sp.	100	50,00	5.000,00
Razem	100		5.000,00

6. Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności.

Nie były dokonywane odpisy aktualizujące.

7. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.

Zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty do 3 lat stanowią:

- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych - 10.000.000,00 PLN

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 12 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

- 8. Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych.**
Rozliczenia międzyokresowe stanowią rozliczane w czasie (tj. na okres emisji obligacji) kwoty wynoszące na 30.06.2015 r. odpowiednio do okresu pozostałego do rozliczenia:
- długoterminowe – 80.128,21 PLN
- krótkoterminowe – 38.299,37 PLN
- 9. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju).**
Na dzień sprawozdawczy Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:
1. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A na kwotę 10.000.000,00 zł.; termin wykupu 30.04.2018 r.
Zabezpieczenia stanowiły: hipoteka na nieruchomości, zastaw na udziałach w kapitale zakładowym emitenta, oświadczenie emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 par. 1 pkt. 5 kpc.
- 10. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych) związanych z działalnością statutową.**
Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi.
- 11. Struktura zrealizowanych przychodów i kosztów z działalności statutowej.**
Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta w obrocie krajowym.
- 12. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej 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.
- 13. Informacje o podatku dochodowym**
W prezentowanym okresie nie wystąpił podatek dochodowy CIT w Spółce.
- 14. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych.**
W okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników na podstawie umowy o pracę.
- 15. 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 okresu sprawozdawczego.
- 16. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**
Spółka nie prowadziła w okresie sprawozdawczym wspólnych przedsięwzięć.
- 17. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.**
Spółka nie posiada udziałów w kapitale innych podmiotów.
- 18. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych:**
- | <u>Emisja obligacji</u> | <u>Wartość nominalna PLN</u> | <u>Termin wykupu</u> |
|-------------------------|------------------------------|----------------------|
| Seria A | 10.000.000,00 | 30.04.2018 r. |
- 19. Wyrażenie niepewności możliwości dalszego kontynuowania działalności jednostki (jeżeli niepewność występuje) oraz jej charakterystyka.**
Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy.
Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2015 i latach następnych.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 13 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

20. Informacje dodatkowe i końcowe mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki.

W informacji przedstawiono wszystkie istotne zdarzenia, które miały wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki w pierwszym półroczu 2015 roku.

W dniu 17.08.2015 r. złożono wniosek o pozwolenie na budowę dla pierwszego etapu planowanej inwestycji.

IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem.

Nie dotyczy. Spółka nie tworzy grupy kapitałowej.

V. Sprawozdanie Zarządu z działalności**Charakterystyka działalności Spółki**

Spółka została przewidziana przez jej jedynego udziałowca do wykorzystania w celu przeprowadzenia za jej pośrednictwem transakcji zbycia nieruchomości położonej przy ul. Krasickiego w Warszawie, stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 74/3, z obrębem 146505_8.0215, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WAZM/00325671/9. W związku z faktem, że udziałowiec Spółki był związany umową przedwstępną zawartą ze spółką Krasickiego SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w ramach której był zobowiązany do przeniesienia nieruchomości na tę spółkę lub spełnienia na jej rzecz alternatywnego świadczenia - wobec faktu, że umowa przedwstępna nie zabraniała właścicielowi przeniesienia nieruchomości na Spółkę - w celu ochrony interesów spółki Poznańska 37 SPV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jedynego udziałowca spółki Krasickiego SPV sp. z o.o. oraz obligatariuszy którzy nabyli obligacje serii A i B wyemitowane przez spółkę Poznańska 37 SPV sp. z o.o., do zarządu Spółki wszedł pan Emanuel Grykin, członek zarządu Poznańska 37 SPV sp. z o.o.

Po zbyciu na rzecz Spółki, przez jej udziałowca, wyżej opisanej nieruchomości, zarząd spółki Poznańska 37 SPV sp. z o.o. podjął decyzję, że z punktu widzenia zarządzanej spółki bardziej efektywnie podatkowo i kosztowo, przy pełnym zachowaniu zakładanego uprzednio celu biznesowego, będzie nabycie udziałów w Spółce będącej właścicielem nieruchomości, zamiast nabycia samej nieruchomości oraz podjęcie przez Spółkę, jako spółkę projektową, czynności w zakresie pozyskania finansowania i realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości. Z tych względów, w kwietniu 2015 roku, Poznańska 37 SPV sp. z o.o. stała się jedynym udziałowcem Spółki, zaś Spółka przeprowadziła emisję Obligacji serii A o łącznej wartości 10.000.000,00 PLN.

Celem Spółki jest obecnie wykonanie zadań przewidzianych uprzednio dla spółki Krasickiego SPV sp. z o.o. tj. realizacja projektu deweloperskiego zakładającego etapową budowę 2 bliźniaczych kameralnych apartamentowców, a następnie sprzedaż mieszkań i komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych w garażu podziemnym na wolnym rynku. W pierwszym etapie planowana jest budowa jednego budynku, zaś realizacja drugiego etapu, polegającego na budowie drugiego apartamentowca, uwarunkowana jest nabyciem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 917 m² i działkę gruntu nr 73, z obrębem 1-02-15, o powierzchni 25 m².

Przedmiotowa inwestycja charakteryzować się będzie wysokim standardem wykończenia i funkcjonalnie zaprojektowanymi lokalami w najbardziej poszukiwanej strukturze. Przedmiotowa inwestycja skierowana jest do osób dobrze sytuowanych, poszukujących komfortowego apartamentu w prestiżowej lokalizacji dla siebie, dzieci lub w celach inwestycyjnych - zaprojektowana została z myślą o ludziach ceniących wygodę i szybką komunikację z centrum miasta przy jednoczesnym łatwym dostępie do terenów zielonych i rekreacyjnych

Pierwszy etap projektu zakłada budowę kameralnego apartamentowca składającego się z 8 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1000 m², który swoimi gabarytami, kształtem i stonowaną kolorystyką utrzymaną w szarościach nawiązuje do sąsiadującej, modernistycznej architektury Starego Mokotowa. Na elewacjach zaprojektowano regularne podziały i duże przeszklenia. Jako wykończenie elewacji zastosowano okładzinę z betonu formowanego i blachy miedzianej oraz wstawki ceramiczne lub drewniane. Podział na kondygnacje podkreślają poziome, stalowe profile w pasie międzykondygnacyjnym. Budynek ma zostać zwieńczony gzymsem z profili

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 14 -

4

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

stałowych. Mieszkania usytuowane na ostatniej kondygnacji budynku oferować będą dostęp na tarasy zlokalizowane na dachu i częściowo przesłonięte drewnianymi pergolami.

Budynek został zaprojektowany tak, aby mogły z niego korzystać osoby niepełnosprawne. Ogólnodostępne wejście do budynku zlokalizowane jest na poziomie terenu i zapewniony jest swobodny dojazd na wózku inwalidzkim do holu wejściowego i dźwigu osobowego. W ogólnodostępnych wnętrzach budynku nie istnieją bariery w formie progów, stopni itp. Zaprojektowane dźwigi zapewniają transport osobom poruszającym się na wózku inwalidzkim na wszystkie kondygnacje z garażem włącznie.

Finansowanie inwestycji i sytuacja finansowa Spółki

Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, szczegółowe dane finansowe zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółki, przygotowanym za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.06.2015 r., które sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330. (dalej: „Ustawa”). Spółka stosuje przepisy Ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Budżet pierwszego etapu inwestycji, obejmującego zabudowę nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4 zlokalizowanej przy ul. Krasickiego będącej już własnością Emitenta, oszacowany został na kwotę 17.200.000,00 PLN. Środki na realizację inwestycji pochodzą z trzech źródeł:

- 10.000.000,00 PLN z emisji Obligacji serii A,
- 5.600.000,00 PLN z pożyczki podporządkowanej, udzielonej przez poprzedniego udziałowca Spółki,
- 1.600.000,00 PLN z wpłat od nabywców lokali, komórek lokatorskich i miejsc postojowych w garażu podziemnym na poczet ich nabycia.

W kwietniu 2015 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A (data wykupu: 30 kwietnia 2018 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł, które będą stanowiły główne źródło finansowania inwestycji.

Najważniejsze zdarzenia w okresie dnia od 01.01.2015 r. do dnia 30.06.2015 r.

Najważniejszym zdarzeniem w pierwszej połowie 2015 r. było nabycie przez Spółkę Nieruchomości przy ulicy Krasickiego, stanowiącej działkę gruntu nr 74/3, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 949 m². Innymi istotnymi zdarzeniami pierwszego półrocza było zawarcie umowy z generalnym projektantem, zlecenie i wykonanie badań geotechnicznych gruntu oraz złożenie wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej na wjazd do posesji. Uzyskano, również opinię dotyczącą wycinki drzew, mapę do celów projektowych oraz warunki techniczne na dostawę mediów.

Istotne zdarzenia po dniu 30.06.2015 r.

Najważniejszym zdarzeniem, które nastąpiło po dacie bilansowej było złożenie wniosku o pozwolenie na budowę dla pierwszego etapu projektu, tylko dla działki stanowiącej własność Spółki. Zakładana data uzyskania pozwolenia na budowę to 30 października 2015 roku. Dokonany został również wybór generalnego wykonawcy inwestycji, którym będzie firma APM Budownictwo Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Umowa z wybranym generalnym wykonawcą inwestycji zostanie zawarta po uzyskaniu przez Spółkę pozwolenia na budowę dla pierwszego etapu inwestycji.

Ryzyka i zagrożenia

Głównym ryzykiem jest ryzyko uzależnienia przychodów Spółki od panującej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Istnieje zagrożenie, iż w przypadku spadku cen na rynku nieruchomości, Spółka nie osiągnie zysku albo osiągnie zyski mniejsze od planowanych.

W związku z koniecznością utrzymania ceny mieszkań na określonym poziomie w celu uzyskiwania zwolnienia sprzedawanych mieszkań z obciążenia hipoteką zabezpieczającą emisję obligacji, istnieje ryzyko że ceny oferowane przez Spółkę znajdą się powyżej cen rynkowych. Zarząd ocenia powyższe ryzyko jako niewielkie, z uwagi na unikalną lokalizację projektu i wysoki standard budowanych mieszkań oraz obserwowaną na rynku warszawskim niską korelację cen nieruchomości w lokalizacjach tak unikalnych jak lokalizacja projektu, z ogólnym poziomem cen nieruchomości.

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

- 15 -

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2015 r.

VI. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki Florsen Sp. z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, przedstawione sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r. oraz dane porównywalne, sporządzone są zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz wynik finansowy.

Zarząd oświadcza, że półroczne sprawozdanie z działalności za okres do 30.06.2015 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 16 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, 23 września 2015 roku.

Zarząd Florsen Sp. z o.o.

Emanuel Gryllm

Prezes Zarządu

6 INFORMACJE DODATKOWE

6.1 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.

7 ZAŁĄCZNIKI

7.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki

Identyfikator wydruku: RP/511870/7/20160112100725

Strona 1 z 6

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 12.01.2016 godz. 10:07:25

Numer KRS: 0000511870

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	02.06.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	7	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/16525/15/601/NIP	
	Oznaczenie sądu	-----	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 147232788, NIP: 5272713952
3.Firma, pod którą spółka działa	FLORSEN 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 WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ROZBRAT, nr 44A, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-419, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
---------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/511870/7/20160112100725

Strona 2 z 6

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	13.05.2014, NOTARIUSZ GRZEGORZ ROGALA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. RONDO ONZ NR 1, REPERTORIUM A NR 7447/2014
	2	13 KWIETNIA 2015 R., REP. A NR 4857/2015, WIKTOR WĄGRODZKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA MAREK BARTNICKI, SŁAWOMIR STROJNY, WIKTOR WĄGRODZKI, MICHAŁ KOŁPA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, 00-362 WARSZAWA, UL. GAŁCZYŃSKIEGO 4, NUMERY ZMIENIONYCH PARAGRAFÓW: §5 UST. 1., §6 UST. 3., §6 UST. 5., §6 UST. 7., §7, §13 UST. 2, §15, NUMERY USUNIĘTYCH PARAGRAFÓW: §6 UST. 6,
	3	20.07.2015 R., REP. A NR 10305/2015, WIKTOR WĄGRODZKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA MAREK BARTNICKI, SŁAWOMIR STROJNY, WIKTOR WĄGRODZKI, MICHAŁ KOŁPA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, 00-362 WARSZAWA, UL. GAŁCZYŃSKIEGO 4, NUMERY ZMIENIONYCH PARAGRAFÓW: §15 UST. 1., §15 UST. 4., §15 UST. 5., §15 UST. 6., §15 UST. 7., §15 UST. 8., §15 UST. 9., NUMERY DODANYCH PARAGRAFÓW: §15 UST. 8., §15 UST. 9., §15 UST. 10. NUMERY SKREŚLONYCH PARAGRAFÓW: §15 UST. 2., §15 UST. 3.,

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma Innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIEKSZĄ 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	POZNAŃSKA 37 SPV SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	146916830
	4. Numer KRS	0000487729
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5.000,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	5 000,00 ZŁ

Identyfikator wydruku: RP/511870/7/20160112100725

Strona 3 z 6

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

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 WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	ŁĘKARSKI
	2.Imiona	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3.Numer PESEL	71060603698
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot prowadzącej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	4	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	5	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	6	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.04.2015	OD 13.05.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.05.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 13.05.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Identyfikator wydruku: RP/511870/7/20160112100725

Strona 5 z 6

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

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

Identyfikator wydruku: RP/511870/7/20160112100725

Strona 6 z 6

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 12.01.2016

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

7.2 Umowa Spółki (tekst jednolity)

KANCELARIA NOTARIALNA
Marek Barlicki, Sławomir Strojny
Wiktor Wągorzki, Michał Kolpa
NOTARIUSZE
Spółka Cywilna
00-362 Warszawa, ul. Gałczyńskiego 4
tel. 22 8283021, 22 8265066, 22 8260722
fax 22 8271077
NIP 525 10 14 310
Repertorium A nr 1055/2015

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego lipca roku dwa tysiące piętnastego (20.07.2015), ja, Wiktor Wągorzki, notariusz w Warszawie, prowadzący Kancelarię Notarialną przy ulicy Gałczyńskiego numer 4 w Warszawie, zaprotokołowałem w siedzibie Kancelarii Notarialnej uchwały na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki pod firmą **Florsen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-419 Warszawa, ulica Rozbrat 44a, REGON: 147232788, NIP: 5272713952), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511870 („Spółka”) i spisałem protokół o treści następującej:

PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Krzysztof Łękowski, reprezentujący spółkę pod firmą OVC spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będącą administratorem zastawu, uprawnionym do wykonywania prawa głosu z udziałów należących do jedyne go wspólnika Spółki – spółki pod firmą Poznańska 37 SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową zastawu z dnia 13 kwietnia 2015 roku, oświadczeniem, że dzisiaj o godz. 13.30 w siedzibie Kancelarii Notarialnej przy ulicy Gałczyńskiego 4 w Warszawie rozpoczęło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą Florsen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. —

Na Przewodniczącego Zgromadzenia został wybrany jednomyślnie Krzysztof Łękowski, który wybór przyjął. —

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że Zgromadzenie odbywa się w trybie art. 240 kodeksu spółek handlowych, na Zgromadzeniu jest reprezentowany cały kapitał zakładowy Spółki i nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia ani co do postawienia

poszczególnych spraw na porządku obrad, wobec czego Zgromadzenie odbywa się prawidłowo i jest zdolne do podjęcia ważnych uchwał postawionych na porządku obrad, który obejmuje: _____

1. Otwarcie Zgromadzenia i wybór Przewodniczącego. _____
2. Sporządzenie listy obecności i stwierdzenie zdolności Zgromadzenia do podejmowania uchwał. _____
3. Powzięcie uchwały w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. _____
4. Powzięcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki. _____
6. Zakończenie obrad. _____

Następnie Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powzięło poniższe uchwały: _____

UCHWAŁA NR 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki

Zgromadzenie Wspólników Spółki Florsen Sp. z o.o. („Spółka”), działając na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu spółek handlowych i § 13.1. lit. H Aktu Założycielskiego Spółki, dokonuje zmian Aktu Założycielskiego Spółki w ten sposób, że: _____

- a) paragraf piętnasty ustęp pierwszy otrzymuje nową treść: _____
„1. Zarząd składa się z jednego do dwóch członków.” _____
- b) skreśla się paragraf piętnasty ustęp drugi, _____
- c) skreśla się paragraf piętnasty ustęp trzeci, _____
- d) paragraf piętnasty ustęp czwarty oznacza się jako ustęp drugi i otrzymuje on nową treść: _____
„Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony i mogą być w każdym czasie odwołani. Art. 202 § 1 kodeksu spółek handlowych nie stosuje się.” _____
- e) paragraf piętnasty ustęp piąty oznacza się jako ustęp trzeci i otrzymuje on nową treść: _____
„5. Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest Członek Zarządu łącznie z prokurentem.” _____
- f) paragraf piętnasty ustęp szósty oznacza się jako ustęp czwarty, _____

g) paragraf piętnasty ustęp siódmy oznacza się jako ustęp piąty, -----

h) paragraf piętnasty ustęp ósmy oznacza się jako ustęp szósty, -----

i) paragraf piętnasty ustęp dziewiąty oznacza się jako ustęp siódmy, -----

f) dodaje się paragraf piętnasty ustęp ósmy w brzmieniu: -----

„10. Tak długo, jak nie zostaną wykupione wszystkie obligacje Spółki serii A i B („Obligacje”), do powołania i odwołania dyrektora finansowego („Dyrektor Finansowy”) uprawniony jest administrator zastawu ustanowiony na zabezpieczenie Obligacji na udziałach Spółki („Administrator Zastawu”). Uprawnienie do powołania i odwołania Dyrektora Finansowego Administrator Zastawu wykonuje przez złożenie oświadczenia woli o odpowiedniej treści, które powinno zostać doręczone do wiadomości Spółki.” -----

g) dodaje się paragraf piętnasty ustęp dziewiąty w brzmieniu: -----

„11. W przypadku odwołania Dyrektora Finansowego, Administrator Zastawu zobowiązany będzie powołać inną osobę na Dyrektora Finansowego pod rygorem skutków określonych w zdaniu następnym. W przypadku, gdy funkcja Dyrektora Finansowego pozostanie nieobsadzona przez okres 4 (czterech) tygodni, Dyrektora Finansowego wskaże Zgromadzenie Wspólników.” -----

h) dodaje się paragraf piętnasty ustęp dziesiąty w brzmieniu: -----

„12. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają kontrasygnaty Dyrektora Finansowego.” -

Przewodniczący stwierdził, że za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 100 głosów, głosów przeciwnych i wstrzymujących się nie było w związku z czym uchwała została podjęta. -----

UCHWAŁA NR 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki, z uwzględnieniem dotychczasowych zmian, w następującym brzmieniu: -----

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI

SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(TEKST JEDNOLITY)

§ 1. Piotr Szczepanik w imieniu Spółki pod firmą NOBEL SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa oświadcza, że zakłada spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”.

§ 2.1. Spółka prowadzona będzie pod firmą Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu Florsen Sp. z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 3.1. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

3. Spółka może tworzyć i prowadzić na obszarze swego działania oddziały, filie i inne jednostki organizacyjne jak również uczestniczyć w innych spółkach, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych.

§ 4. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

5.1. Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest: –

1) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

2) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

3) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

4) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

5) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

6) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

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

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 o 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 Krzysztof Perłowski. _____

§ 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 wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej w trybie art. 179 kodeksu spółek handlowych. _____

§ 10.1. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku Spółki wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego. _____

2. Zarząd Spółki jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. _____

3. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet dywidendy, jeżeli jej sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk. _____

4. Zaliczka stanowić może najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o niewypłacone zyski z poprzednich lat obrotowych oraz pomniejszonego o straty z lat poprzednich i kwoty obowiązkowych kapitałów rezerwowych utworzonych zgodnie z ustawą lub aktem założycielskim spółki. _____

§ 11. Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników i Zarząd. _____

12.1. Zgromadzenia Wspólników są Zwyczajne bądź Nadzwyczajne. _____

2. Zwyczajne Zgromadzenia zwołuje corocznie Zarząd, najpóźniej w sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. _____

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. _____

§ 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, b) udzielanie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, c) rozporządzanie czystym zyskiem, jego podział na wypłaty Wspólnikom w formie dywidendy lub jego wyłączenie w części lub w całości od podziału z przeznaczeniem na utworzenie kapitału zapasowego lub funduszy specjalnych, d) podejmowanie uchwał o sposobie pokrycia strat, e) tworzenie i powiększanie kapitału zapasowego, f) tworzenie funduszy specjalnych, g) podwyższanie lub obniżanie kapitału zakładowego, h) zmiana aktu założycielskiego spółki, i) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, j) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu, k) połączenie z inną spółką lub rozwiązanie spółki, l) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółki, m) wydzierzawienie lub obciążenie przedsiębiorstwa Spółki w całości lub w części, n) zbycie przedsiębiorstwa Spółki w całości lub w części, o) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania oraz udziałów w nieruchomości i prawie wieczystego użytkowania, p) 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 jednego do dwóch członków. _____

2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony i mogą być w każdym czasie odwołani. Art. 202 § 1 kodeksu spółek handlowych nie stosuje się. —
3. Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest Członek Zarządu łącznie z prokurentem. —
4. 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. —
5. 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. —
6. Uchwały Zarządu zapadają jednomyślnie. —
7. 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 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. _____

8. Tak długo, jak nie zostaną wykupione wszystkie obligacje Spółki serii A i B („Obligacje”), do powołania i odwołania dyrektora finansowego („Dyrektor Finansowy”) uprawniony jest administrator zastawu ustanowiony na zabezpieczenie Obligacji na udziałach Spółki („Administrator Zastawu”). Uprawnienie do powołania i odwołania Dyrektora Finansowego Administrator Zastawu wykonuje przez złożenie oświadczenia woli o odpowiedniej treści, które powinno zostać doręczone do wiadomości Spółki.

9. W przypadku odwołania Dyrektora Finansowego, Administrator Zastawu zobowiązany będzie powołać inną osobę na Dyrektora Finansowego pod rygorem skutków określonych w zdaniu następnym. W przypadku, gdy funkcja Dyrektora Finansowego pozostanie nieobsadzona przez okres 4 (czterech) tygodni, Dyrektora Finansowego wskaże Zgromadzenie Wspólników. _____

10. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają kontrasygnaty Dyrektora Finansowego. _____

§ 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. _____

Przewodniczący stwierdził, że za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 100 głosów, głosów przeciwnych i wstrzymujących się nie było, w związku z czym uchwała została podjęta. _____

Przewodniczący stwierdził prawidłowość podjętych uchwał oraz brak sprzeciwów. —
Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Zgromadzenie. —

Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia Krzysztofa Andrzeja Łęcarskiego,
syna Henryka i Mirosławy, zamieszkałego: 96-300 Żyrardów, ul. Generała Leopolda
Cehaka 26, PESEL: 71060603698, stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu
osobistego AYP925975. —

Do aktu zostaje załączono lista obecności. —

Wypisy aktu mogą być wydawane także Wspólnikom. —

Koszty aktu ponosi Spółka. —

Pobrano: —

- taksa notarialna z § 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia
28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z
2013 roku, poz. 237) — 600,00 zł
- podatek VAT-23% z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od
towarów i usług (Dz. U. z 2011 Nr 177, poz. 1054, ze zm.) — 138,00 zł
- Razem: 738,00 zł**

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. —

Wzrost oryginału aktu właściwe podpisy stron i notariusza

Repertorium A nr
Wypis wydano

10306/1015
Spółka

Pobrano: takse notarialną w kwocie 600;
(§ 12 rozp. Min. Spr. w sprawie taksy notarialnej)
podatek VAT - 23% w kwocie 138,00;
(art. 146a ustawy o podatku od towarów i usług)

Warszawa, dnia 20.01.2015



Wiktor Wądrodzki
notariusz



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

**Uchwała nr 1/04/2015
z dnia 10.04.2015r.
Zarządu Florsen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
w sprawie: emisji obligacji**

§ 1.

1. Zarząd Florsen Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), niniejszym postanawia o dokonaniu przez Spółkę emisji 20.000 (dwudziestu tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, z Datą Wykupu do dnia 31.01.2017r., oprocentowanych, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, które będą emitowane w następujących seriach:
 - ♦ Seria A: Data Emisji do 30.04.2015r., łączna wartość nominalna Obligacji – 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych;
 - ♦ Seria B: Data Emisji do 31.01.2016r., łączna wartość nominalna Obligacji – 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, przy czym ostateczna decyzja o emisji Obligacji serii B zostanie podjęta w terminie 9 (dziewięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji serii A), („Obligacje”) i z zachowaniem następujących zasad:
 - (i) Obligacje zostaną zabezpieczone na zasadach określonych w warunkach emisji; Załącznik nr 1 stanowi projekt Warunków Emisji Obligacji serii A („Warunki Emisji”), z zastrzeżeniem, że tabela odsetkowa zawarta w art. 15.5. Warunków Emisji zostanie uzupełniona po ustaleniu daty emisji Obligacji; szczegółowe Warunki Emisji Obligacji serii B zostaną przyjęte odrębną uchwałą Zarządu Spółki podjętą wraz z decyzją o ich emisji;
 - (ii) Obligacje będą oprocentowane w wysokości 7 % (siedem procent) wartości nominalnej w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem określonych w Warunkach Emisji przypadków, gdy oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 17 % (siedemnaście procent) w stosunku rocznym;
 - (iii) 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.
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:

Emanuel Grykin
Prezes Zarządu

3 Jurek K

**Uchwała nr 1a/04/2015
z dnia 13.04.2015r.**

**Zarządu Florsen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
w sprawie: sprostowania uchwały nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015 r.**

§ 1.

Zarząd Florsen Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), postanawia sprostować uchwałę nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015r. Zarządu Spółki, w sprawie emisji obligacji, w sposób następujący:

W § 1 po słowach „z Datą Wykupu do dnia” jest „31.01.2017r.”, winno być „31.01.2019r.”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd:


Emanuel Grykin
Prezes Zarządu

**Uchwała nr 2/04/2015
z dnia 30.04.2015r.
Zarządu Florsen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
w sprawie: przydziału obligacji**

§ 1.

Zarząd Florsen Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitent”), niniejszym postanawia o dokonaniu przydziału obligacji Spółki serii A na okaziciela, nieposiadających formy dokumentu, zabezpieczonych, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015r. w sprawie emisji obligacji serii A („Obligacje”), funduszom inwestycyjnym zarządzanym i reprezentowanym przez OPERA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, na następujących zasadach:

1. **Novo Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Novo Obligacji Przedsiębiorstw** Emitent przydziela 1.000 (jeden tysiąc) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 1.000.000,00 (jednego miliona) złotych;
2. **Opera Specjalistycznemu Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Opera Tutus-plus** Emitent przydziela 6.200 (sześć tysięcy dwieście) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 6 200.000,00 (sześciu milionów dwustu tysięcy) złotych;
3. **Opera Specjalistycznemu Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Opera Avista-plus.pl** Emitent przydziela 200 (dwieście) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych;
4. **Opera Specjalistycznemu Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Opera Alfa-plus.pl** Emitent przydziela 1000 (jeden tysiąc) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 1.000.000,00 (jednego miliona) złotych;
5. **Opera Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Opera Avista.pl** Emitent przydziela 800 (osiemset) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 800.000,00 (osmiuset tysięcy) złotych;
6. **Optimum Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Optimum Obligacji** Emitent przydziela 500 (piećset) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 500.000,00 (pięciuset tysięcy) złotych;
7. **Opera Za 3 Grosze Funduszowi Inwestycjnemu Zamkniętemu** Emitent przydziela 200 (dwieście) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych;
8. **Opera NGO Specjalistycznemu Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu** Emitent przydziela 100 (sto) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 100.000,00 (stu tysięcy) złotych.

§ 2.

Wobec dokonania przydziału Obligacji na powyższych zasadach Zarząd potwierdza, że zostały objęte Obligacje o łącznej wartości 10.000.000,00 (dziesięciu milionów) złotych, a zatem emisja Obligacji doszła do skutku.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd:


Ewa Anna Grykin – Prezes Zarządu


Krzysztof Łękański – Wiceprezes Zarządu

UCHWAŁA NR 1/07/2015
Zarządu Florsen Sp. z o.o.
z dnia 20 lipca 2015 r.
w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A

§ 1.

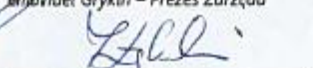
Zarząd spółki pod firmą **Florsen Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (dalej zwanej „Spółką”), postanawia zmienić warunki emisji obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 1/04/2015 zarządu Spółki z dnia 10 kwietnia 2015 r. w sprawie emisji obligacji, w zakresie określonym w Załączniku numer 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Zarząd:


Emmanuel Grykin – Prezes Zarządu


Krzysztof Łękowski – Wiceprezes Zarządu



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ FLOREN 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.
Bank	DnB Bank Polska S.A., mBank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas S.A. lub inny bank udzielający Emitentowi kredytu na spłatę wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Obligacji Serii B (jeżeli zostaną wyemitowane).
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 umożliwiając 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.
Hipoteki	oznaczają Hipotekę na Nieruchomości i Hipotekę na Nieruchomości Sąsiedniej.
Hipoteka na Nieruchomości	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości zabezpieczającą wierzytelność Obligariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00

Janusz Zk

	(trzydziestu milionów) złotych, wpisaną na pierwszym miejscu w księdze wieczystej.
Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Sąsiedniej (jeżeli Nieruchomość Sąsiednia zostanie kupiona przez Emitenta) zabezpieczającą wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych, wpisaną na pierwszym miejscu w księdze wieczystej.
Inwestycja	oznacza inwestycję budowlaną prowadzoną na Nieruchomości lub także na Nieruchomości Sąsiedniej, polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na podstawie jednej lub kilku decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na podstawie decyzji z dnia 30.11.2012r. nr 290/WZ/MOK/2012 o warunkach zabudowy wydanej z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów albo na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli taki będzie obowiązywał dla obszaru, na którym będzie realizowana Inwestycja.
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. 2014.121 z późn. zm.).
Kodeks postępowania cywilnego, KPC	oznacza ustawę z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014.101 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 i Nieruchomość Sąsiednią.
Nieruchomość	oznacza przysługujące Emitentowi prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, stanowiącej działkę gruntu nr 74/3, z objętością 146505_8.0215, o powierzchni 949 m ² , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00325671/9.
Nieruchomość Sąsiednia	oznacza prawo użytkowania wieczystego lub – w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie

odnośnych przepisów – prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasickiego, tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 74/4, z obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 917 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00473520/8 oraz prawo użytkowania wieczystego lub – w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie odnośnych przepisów – prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Tynieckiej 9, stanowiącej działkę gruntu nr 73, z obrębem 1-02-15, o powierzchni 25 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00280693/1.

Obligacje, Obligacje serii A

oznaczają 10.000 (dziesięć tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, z Datą Wykupu przypadającą po upływie 3 (trzech) lat od Daty Emisji, oprocentowanych – oprocentowanie stałe wynoszące 7% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie – uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

Obligacje serii B

oznaczają do 10.000 (dziesięć tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, z datą emisji przypadającą nie później niż po upływie 9 (dziewięć) miesięcy od Daty Emisji Obligacji serii A, z Datą Wykupu przypadającą po upływie 3 (trzech) lat od Daty Emisji, oprocentowanych – oprocentowanie stałe wynoszące 7% rocznie (z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji przewidujących podwyższenie oprocentowania) i płatne kwartalnie – uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, emisja Obligacji serii B będzie mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdy Emitent tak postanowi.

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.
Oświadczenie Emitenta	oznacza oświadczenia 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 15.000.000,00 (piętnastu milionów) złotych w odniesieniu do Obligacji.
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.
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.
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.
Rachunek Powierniczy	oznacza otwarty rachunek powierniczy należący do Emitenta jako dewelopera w rozumieniu przepisów Ustawy deweloperskiej oraz ustawy z dnia 29.08.1997r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.), który służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego w ramach Inwestycji, na cele określone w umowie deweloperskiej, a wypłata

	zdeponowanych na tym rachunku powierniczym środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej.
Rachunek Zastrzeżony	oznacza zastrzeżony rachunek bankowy określony w art. 10.3.8 Warunków Emisji.
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.
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. 10.6. Warunków Emisji.
Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę z dnia 29.06.1995r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2014r. poz. 730 z późn. zm.).
Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29.07.2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. z 2014r., poz. 94 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.).
Ustawa o zastawie rejestrowym	oznacza ustawę z dnia 6.12.1996r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn. Dz.U. z 2009r. nr 67 poz. 569 z późn. zm.).
Ustawa deweloperska	oznacza ustawę z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377).
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;

Zobowiązania Finansowe

(ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji.

oznacza zobowiązania 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 Udziałach

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 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych.
Zastaw na Rachunku	oznacza zastaw rejestrowy na pierwszym miejscu ustanowiony na wierzytelnościach wynikających z umowy Rachunku Zastrzeżonego, zabezpieczający wierzytelności Obligatariuszy i Subskrybentów wobec Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych.
Zastawy	oznaczają Zastaw na Udziałach i Zastaw na Rachunku.
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 („Obligatariusza”) 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 ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy do Daty Emisji Obligacji. 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 1/04/2015 Zarządu Emitenta z dnia 10.4.2015r. w sprawie emisji Obligacji serii A.

4. ARTYKUŁ 4 EMITENT

Emitentem Obligacji jest Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Rozbrat 44a, 00-419 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 0000511870, o numerze NIP 5272713952, 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

Janusz

Celem emisji jest uzyskanie przez Emitenta środków na częściowe sfinansowanie nabycia Nieruchomości, sfinansowanie nabycia Nieruchomości Sąsiedniej (jeżeli zostanie ona kupiona przez Emitenta), zapłatę kwot należnych Obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji serii A, finansowanie Inwestycji i na bieżące koszty 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 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 poświadczonych 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.** Hipoteka na Nieruchomości ustanowiona po Dacie Emisji Obligacji serii A, jednakże nie później niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od Daty Emisji Obligacji serii A, której zasady zwolnienia określają postanowienia art. 10.3.8. Warunków Emisji;
 - 10.3.2.** Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej z zastrzeżeniem, że: (i) Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej ustanowiona zostanie wyłącznie wówczas, gdy Nieruchomość Sąsiednia zostanie nabyta przez Emitenta, a w takim przypadku Emitent będzie zobowiązany do ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty nabycia Nieruchomości Sąsiedniej przez Emitenta, (ii) Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej może wygasnąć w przypadku określonym w art. 10.3.6. Warunków Emisji, (iii) zasady zwolnienia Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej określają postanowienia art. 10.3.8. Warunków Emisji;
 - 10.3.3.** Zastawy, przy czym Zastaw na Rachunku nie będzie stanowił zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 9 Ustawy o obligacjach i w związku z tym wpis Zastawu na Rachunku do rejestru zastawów nie będzie stanowił warunku wpisu Subskrybentów Obligacji do Ewidencji. Emitent zobowiązuje się ustanowić Zastaw na Rachunku w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia umowy otwarcia i prowadzenia Rachunku Zastrzeżonego nie później jednak niż w terminie do dnia 14.01.2016r.;
 - 10.3.4.** Oświadczenie Emitenta.
 - 10.3.5.** Hipoteki i Zastawy będą zabezpieczać także Obligacje serii B (jeżeli Obligacje serii B zostaną wyemitowane);
 - 10.3.6.** w przypadku, gdy nie dojdzie do emisji Obligacji serii B, Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej przestanie stanowić zabezpieczenie Obligacji i zostanie wykreślona z księgi wieczystej. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności wymaganych zgodnie z przepisami prawa dla wygaśnięcia Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej, w szczególności wykreślenia jej z księgi wieczystej;
 - 10.3.7.** funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełnić będzie OVC, z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu.;
 - 10.3.8.** Emitent będzie uprawniony do wyodrębnienia odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) („Lokale”). Emitent uprawniony będzie do zawierania umów sprzedaży Lokali, miejsc postojowych („Miejsca postojowe”) oraz komórek lokatorskich („Komórki lokatorskie”), przy czym jeżeli Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą

March 24

przedmiotem umowy sprzedaży pomiędzy Emitentem a nabywcą i będą sprzedawane jako przynależność Lokalu lub udział we współwłasności części wspólnych budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) na rzecz ich nabywców w ramach realizowanej przez Emitenta Inwestycji (projektu deweloperskiego), jak również zwolnienia wyodrębnionej własności Lokali, udziału we współwłasności budynku lub Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) odpowiadającego sprzedanym Miejscom postojowym lub Komórkom lokatorskim z przedmiotu Hipoteki, na następujących zasadach:

- (i) do dnia 31.12.2015r. zostanie zawarta przez Emitenta, jako posiadacza rachunku, Bank oraz Administratora Zastawu jako zastrzegającego, umowa otwarcia i prowadzenia Rachunku Zastrzeżonego. Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie przewidywać, że środki wpłacane na Rachunek Zastrzeżony będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji lub na wykup Obligacji, z wyjątkiem: a) kwoty zwalnianej na rzecz Emitenta zgodnie z wzorem opisanym w punkcie (ii) poniżej oraz b) ewentualnej nadwyżki środków na Rachunku Zastrzeżonym ponad kwotę zobowiązań wynikających z Obligacji, która będzie mogła zostać wypłacona nie wcześniej, niż po całkowitym zaspokojeniu zobowiązań wynikających z Obligacji;
- (ii) Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent zobowiązany będzie spowodować, aby wszelkie środki wpłacane przez nabywców Lokali, Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich na Rachunek Powierniczy, w przypadku ich zwolnienia z Rachunku Powierniczego, były przekazywane wyłącznie na Rachunek Zastrzeżony.

W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) lokalu użytkowego położonego w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji), Emitent zobowiązany będzie spowodować wpłacenie bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony całości środków wpłaconych przez nabywcę Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej.

Ze środków wpłaconych przez danego nabywcę, w odniesieniu do konkretnego Lokalu, zwolnionych z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, lub wpłaconych bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu ceny Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, Emitent będzie miał prawo żądać zwolnienia na swój rachunek bieżący: a) środków do wysokości kwoty równej sumie kwot zapłaconych przez Emitenta przed wpłynięciem danych środków na Rachunek Zastrzeżony, na rzecz Obligatariuszy - tytułem oprocentowania Obligacji lub Obligacji serii B (o ile zostaną wyemitowane) lub tytułem ewentualnego Wcześniejszego Wykupu Obligacji lub Obligacji serii B (o ile zostaną wyemitowane) bez uwzględniania kwoty premii, o której mowa w art. 14.4.6. pkt b) Warunków Emisji – z innego rachunku, niż Rachunek Zastrzeżony, po pomniejszeniu o środki już zwolnione na jego rzecz na tej podstawie oraz b) kwoty obliczonej z zastosowaniem następującego wzoru:

- w przypadku dojścia do skutku emisji Obligacji serii B:

$$X = K - (13.246,48 \text{ zł} \times Y \times Z)$$

- w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji serii B:

$$X = K - (12.387,39 \text{ zł} \times Y \times Z)$$

gdzie

K – oznacza sumę kwot wpłaconych przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony, oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej

X - oznacza kwotę zwalnianą na rzecz Emitenta

Y – oznacza całkowitą liczbę metrów kwadratowych powierzchni Lokalu, którego dotyczy wpłata

Z – oznacza procent jaki stanowi suma kwot wpłaconą przez danego nabywcę, na którą składają się środki zwolnione z Rachunku Powierniczego na Rachunek Zastrzeżony oraz środki wpłacone przez nabywcę bezpośrednio na Rachunek Zastrzeżony z tytułu nabycia Miejsca postojowego oraz Komórki lokatorskiej do całkowitej ceny transakcji z danym nabywcą.

- (iii) Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, jeżeli w dniu, w którym zgoda będzie udzielana całość ceny za dany Lokal zostanie wpłacona przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.
- (iv) W przypadku, gdy Miejsca postojowe lub Komórki lokatorskie w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej (o ile zostanie nabyta i będzie przedmiotem Inwestycji) będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) lokalu użytkowego położonego w budynku, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego ze sprzedawanych udziałów we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) na rzecz nabywcy Miejsca postojowego lub Komórki lokatorskiej, pod warunkiem wpłaty całej ceny przez nabywcę na Rachunek Zastrzeżony.
- (v) Administrator Hipoteki na wniosek Emitenta udzieli nabywcy Lokalu lub Miejsca postojowego, lub Komórki lokatorskiej pisemnej promesy wyrażenia zgody na wyłączenie wyodrębnionej własności Lokalu z przedmiotu Hipoteki po spełnieniu warunku określonego w pkt (iii) powyżej oraz udziału w lokalu użytkowym, po spełnieniu warunków określonych w pkt (iv) powyżej. Doręczenie Emitentowi przez Administratora Hipoteki ww. promesy udzielonej przez Administratora Hipoteki powinno nastąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej udzielenie, pod rygorem prawa Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki z danym Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem;
- (vi) w przypadku, o którym mowa w pkt (iii) i (iv), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;
- (vii) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką któregośkolwiek z wyodrębnionych Lokali, wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz w nieruchomości wspólnej, pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (iii) lub (iv), w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki wniosku Emitenta o jej wyrażenie, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem.

10.4. Emitent zlecił wyceny przedmiotów Hipotek i Zastawu na Udziałach, które to wyceny zostają udostępnione Subskrybentom nie później niż przy składaniu im Propozycji Nabycia Obligacji.

10.5. Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.3.6. i 10.3.8. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki (lub Hipoteka na Nieruchomości, jeżeli w danym czasie Emitent nie będzie zobowiązany do utrzymywania Hipoteki na Nieruchomości Sąsiedniej) będą wpisane na pierwszym miejscu w księdze wieczystej 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 z zachowaniem następujących zasad:

Handwritten signature and mark

- (i) Administrator Hipoteki zobowiązany będzie udzielić zgodę na wpis hipoteki na kolejnym (tj. z niższym pierwszeństwem niż Hipoteki) miejscu a) 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 b) 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);
- (ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio – b) 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;
- (iii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Hipoteki powinna zostać udzielona z zachowaniem takich warunków co do formy czynności prawnej jakich zażąda Emitent, z zastrzeżeniem, iż koszty sporządzania oświadczenia Administratora Hipoteki w formie innej niż forma pisemna zostaną pokryte przez Emitenta;
- (iv) nieudzielenie przez Administratora Hipoteki zgody na obciążenie Nieruchomości hipoteką pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Hipoteki i zawarcia jej z innym podmiotem,

naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.5. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższeniem Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

- 10.6.** Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Zastawy będą wpisane na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów (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 udziały Emitenta nie będą w tym okresie obciążone przez ustanowienie jakichkolwiek zastawów ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich, chyba że na ustanowienie innego zastawu Administrator Zastawu wyrazi zgodę z zachowaniem następujących zasad:

- (i) Administrator Zastawu zobowiązany będzie udzielić zgodę na ustanowienie zastawów (w tym zastawu rejestrowego) na udziałach Emitenta na kolejnym miejscu a) 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 b) 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);
- (ii) w przypadku, o którym mowa w pkt (i), zgoda Administratora Zastawu powinna zostać udzielona i doręczona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Administratorowi Zastawu a) dokumentu wystawionego przez bank potwierdzającego, iż kredyt ma być udzielony na powołany cel lub – odpowiednio – b) 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;

- (iii) nieudzielenie przez Administratora Zastawu zgody na obciążenie udziałów Emitenta zastawem pomimo spełnienia warunków określonych w pkt (i) powyżej, będzie uprawniać Emitenta do rozwiązania Umowy z Administratorem Zastawu i zawarcia jej z innym podmiotem,

naruszenie przez Emitenta zobowiązań wynikających z art. 10.6. Warunków Emisji skutkować będzie podwyższeniem Oprocentowania Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

- 10.7.** zastrzeżeniem postanowień art. 10.3.6., 10.3.8, 10.5. i 10.6. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że 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 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.10. 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 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B (ii) co najmniej do wysokości 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) 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 spada 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 spada 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. 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;

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), przy czym z uwagi na Datę Emisji, pierwsze sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na dzień 30.06.2015r. 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 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) 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 serii A na ASO Catalyst miało miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji. 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.

13.1.3. premii z tytułu wcześniejszego Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14.4.6. Warunków Emisji.

14. ARTYKUŁ 14 WYKUP OBLIGACJI

14.1. Wykup Obligacji

14.1.1. Z zastrzeżeniem art. 14.3., 14.4. i 14.5. Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi po upływie 3 (trzech) lat od Daty Emisji („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 3 (trzech) miesięcy 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 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% (jeden procent) 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:

Michał Z L

- 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 (jeżeli 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 (jeżeli Obligacje serii B zostaną wyemitowane);
- 14.6.3.** pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji 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 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji, a w przypadku, gdy dojdzie do emisji Obligacji serii B - (ii) poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) 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, (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 (sześćdziesięć) 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 jakiegokolwiek aktywach Emitenta, z wyłączeniem Obciążeń, które:
- (i) są ustanawiane za uprzednią zgodą Administratora Hipoteki wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;
 - (ii) są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii B;
 - (iii) innych niż wymienione w punkcie (i) 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 wyłączeniem 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), z wyłączeniem pożyczek podporządkowanych zaciągniętych przez Emitenta przed Datą Emisji, łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego (choćby bez kosztów obsługi) przekroczy w jakimkolwiek czasie 15 % (piętnaście procent) wartości nominalnej subskrybowanych i niewykupionych Obligacji i Obligacji serii B, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowił Przypadku Naruszenia zaciągnięcie przez Emitenta Zobowiązania Finansowego w postaci kredytu bankowego lub emisji obligacji, jeżeli środki z takiego kredytu lub emisji obligacji zostaną przeznaczone (w całości lub w części) na spłatę wszystkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane), zaś koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) będzie niższy od łącznego kosztu obsługi spłacanych Obligacji i Obligacji serii B (jeżeli zostaną wyemitowane);
- 14.6.12.** Emitent dokona (w ramach pojedynczej lub kilku transakcji) zbycia, wydzierżawienia, przelewu lub innego rozporządzenia całością lub częścią obecnych lub przyszłych składników majątkowych 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 Emitenta na warunkach rynkowych, (iii) przypadków, gdy zbyty składnik majątku zostanie zastąpiony innym o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej (iv) wyodrębniania i zbywania Lokali lub Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich z zachowaniem warunków określonych w art. 10.3.8 Warunków Emisji;
- 14.6.13.** Emitent (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego Zobowiązania Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiegokolwiek Zobowiązanie Finansowe Emitenta zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii)

Handwritten signature and date: 24.4

jakiegokolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta do udzielenia mu finansowania kwalifikowanego jako Zobowiązanie Finansowe zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakiegokolwiek zdefiniowanego), (iv) jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta uzyska uprawnienie do żądania przedterminowej spłaty Zobowiązania Finansowego wobec tego wierzyciela z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakiegokolwiek zdefiniowanego), z zastrzeżeniem, że wystąpienie zdarzeń opisanych w punktach (i)-(iv) nie będzie poczytywane za Przypadek Naruszenia, jeżeli łączna wysokość takiego Zobowiązania Finansowego lub takich zobowiązań wierzycieli do udzielenia Zobowiązania Finansowego, nie przekroczy w jakimkolwiek czasie kwoty 200.000,00 (dwustu tysięcy) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie;

- 14.6.14.** Emitent, bez uprzedniej 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 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, 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 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 dokona wypłaty dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy lub jakiegokolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zwrotu zarządzonych dopłat do udziałów;
- 14.6.17.** Emitent nabydzie chociażby jeden udział własny lub podejmie czynności zmierzające do takiego nabycia, w szczególności zostanie podjęta uchwała któregośkolwiek z organów Emitenta w sprawie nabycia udziałów własnych lub upoważnienia do nabycia udziałów własnych;
- 14.6.18.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o podziale, połączeniu lub przekształceniu Emitenta lub inna uchwała, której podjęcie prowadzić będzie do zmiany formy prawnej Emitenta;
- 14.6.19.** zostanie podjęta uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta lub istotnym ograniczeniu przedmiotu działalności Emitenta albo taka zmiana lub ograniczenie wystąpi faktycznie (choćby nie miała podstawy w uchwale organu Emitenta);
- 14.6.20.** bez zgody Administratora Hipoteki udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności zostanie dokonana zmiana aktu założycielskiego Emitenta;
- 14.6.21.** z naruszeniem postanowień aktu założycielskiego Emitenta w stosunku do osoby wyznaczonej w danym czasie do pełnienia funkcji prokurenta Emitenta przez Administratora Hipoteki zostanie odwołana prokura lub, w inny, niezależny od niej sposób zostanie ona pozbawiona tej funkcji lub możliwości jej faktycznego wykonywania;
- 14.6.22.** Rachunek Zastrzeżony nie zostanie otwarty przed otwarciem Rachunku Powierniczego lub środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.3.8 Warunków Emisji;
- 14.6.23.** Jakiegokolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w art. 10.3.8. Warunków Emisji bez zgody Administratora Zastawu udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.7.** Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z emisją Obligacji, w tym zobowiązań do ustanowienia Zabezpieczeń, Emitent zaciąga następujące zobowiązania, których naruszenie skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na

zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji, zobowiązując się niniejszym, że:

- 14.7.1.** Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana w księdze wieczystej nie później niż w terminie 3 (trzech) miesięcy od Daty Emisji Obligacji;
- 14.7.2.** w przypadku nabycia przez Emitenta Nieruchomości Sąsiedniej, Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej zostanie ustanowiona i będzie wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty nabycia Nieruchomości Sąsiedniej przez Emitenta;
- 14.7.3.** pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji;
- 14.7.4.** pierwsze notowanie Obligacji serii B na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji Serii B;
- 14.7.5.** Rachunek Zastrzeżony zostanie otwarty i Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym zostanie wpisany do rejestru zastawów w terminach określonych w art. 10.3.8. Warunków Emisji.

15. ARTYKUŁ 15 OPROCENTOWANIE

- 15.1.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji, z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki ustalone według stałej stopy procentowej („Oprocentowanie”) w wysokości 7% (siedmiu procent) w stosunku rocznym.
- 15.2.** W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta wynikających z art. 10.5., 10.6. lub 14.7. Warunków Emisji, Oprocentowanie Obligacji wynosić będzie 17% (siedemnaście procent) w stosunku rocznym. Oprocentowanie w wysokości 17% (siedemnaście 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 wynikających z art. 10.5., 10.6. lub 14.7. Warunków Emisji 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	30.04.2015	31.07.2015
2	31.07.2015	2.11.2015

Shenchi 2

3	31.10.2015	1.02.2016
4	31.01.2016	02.05.2016
5	30.04.2016	1.08.2016
6	31.07.2016	31.10.2016
7	31.10.2016	31.01.2017
8	31.01.2017	2.05.2017
9	30.04.2017	31.07.2017
10	31.07.2017	31.10.2017
11	31.10.2017	31.01.2018
12	31.01.2018	30.04.2018

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 16.12.2014r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2014r.r. poz. 1858) 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 Obligację 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 Obligację, 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 Obligację, 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 PRZEDAWNIE**
- 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.

8 WYCENA ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

- 8.1 Operaty szacunkowe z określenia rynkowej wartości praw do nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Krasickiego i Tynieckiej**



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

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Warszawie, przy ul. Krasickiego, obejmująca działkę o numerze ewid. 74/3 o powierzchni 949 m², objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00325671/98

Właściciel nieruchomości: FLORSEN Sp. z o.o.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

5 602 346 zł

słownie: pięć milionów sześćset dwa tysiące trzysta czterdzieści sześć złotych

mgr inż. Tadeusz Jaszewski
rzecznik majątkowy
nr uprawnień 3119



dr Jarosław Ciepał
biegły ds. wycen
i ekonomiki przedsiębiorstw

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

Warszawa, 12-02-2015 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Warszawie, przy ul. Krasickiego, obejmująca działkę o numerze ewid. 74/3 o powierzchni 949 m ² , objętej księgą wieczystą Kw nr WA2M/00325671/98. Właściciel nieruchomości: Miasto Stołeczne Warszawa. Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość, brak planu miejscowego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przy ul. Krasickiego znajduje się na obszarze przewidzianym pod budownictwo mieszkaniowe z przewagą budownictwa jednorodzinne o wysokości do 12 m.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	5 602 346 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	12-02-2015
Autorzy operatu	mgr inż. Tadeusz Jaszewski rzecznik majątkowy nr uprawnień 3119 dr Jarosław Ciepał biegły ds. wycen i ekonomiki przedsiębiorstw

dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przyrzeczony biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
dla Wydziału Gospodarki Krajowej
65-004 Pruszków, ul. Dobra 12/03



OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

zespół nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położony w Warszawie, przy ul. Krasickiego, Tynieckiej, obejmujący działki o numerach ewid. 74/4 i 73 o powierzchni łącznej 942 m², objętych księgami wieczystymi KW nr WA2M/00473520/8 i WA2M/00280693/1

Właściciel nieruchomości: FLORSEN Sp. z o.o.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

5 934 600 zł

słownie: pięć milionów dziewięćset trzydzieści cztery tysiące sześćset złotych

mgr Tadeusz Jaszewski
rzecznik majątkowy
nr uprawnień 3119



Warszawa, 18-12-2015 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

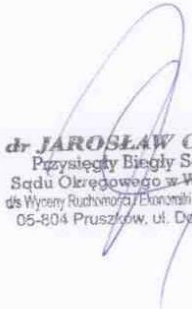
Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: zespół nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położony w Warszawie, przy ul. Krasickiego, Tynieckiej, obejmujący działki o numerach ewid. 74/4 i 73 o powierzchni łącznej 942 m², objętych księgami wieczystymi KW nr WA2M/00473520/8 i WA2M/00280693/1. Właściciel nieruchomości: FLORSEN Sp. z o.o. Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość, brak planu miejscowego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przy ul. Krasickiego znajduje się na obszarze przewidzianym pod budownictwo mieszkaniowe z przewagą budownictwa jednorodzinne o wysokości do 12 m.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	5 934 600 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18-12-2015
Autor operatu	mgr Tadeusz Jaszewski rzecznik majątkowy nr uprawnień 3119 

8.2 Operat szacunkowy z określenia rynkowej wartości udziałów Spółki

 DORADZTWO GOSPODARCZE, NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA COBANK DR JAROSŁAW CIEPAŁ 05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63 NIP: 534-101-25-96 REGON 011551740 tel. (22) 728 30 97, tel. kom. 608 679 693	"COBANK" DORADZTWO GOSPODARCZE, NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA <i>dr Jarosław Ciepał</i> 05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63 NIP: 534-101-25-96 REGON: 011551740
--	--

**OSZACOWANIE
WARTOŚCI UDZIAŁÓW FIRMY
FLORSEN Sp. z o.o.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Wartość oszacowania: 5.000,00 zł
SŁOWNIE ZŁOTYCH: PIĘĆ TYSIĘCY 00/100.


dr JAROSŁAW CIEPAŁ
Przysięgły Biuro Sądowy
Sądu Okręgowego w Warszawie
ds. Wyceny Ruchomości i Ekonomiki Przemysłu
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63

Warszawa, luty 2015 roku

9 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 (tekst jedn. Dz. U. 2014.121 z późn. Zm.)
Kodeks spółek handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 1030 z późn. Zm.)
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR / MSSF	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości / Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
Obligacje	10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych
Obligatariusz	Właściciel Obligacji
PLN, zł, złoty	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Poz.	Pozycja
PZR	Polskie Zasady Rachunkowości
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
Florsen, Spółka, Emitent	Florsen 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.)
Ustawa Deweloperska	Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377)
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 Florsen Sp. z o.o.