

NOTA INFORMACYJNA SPÓŁKI

Florsen Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie, ul. Rozbrat 44a

Niniejsza Nota Informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji na okaziciela Serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalyst.

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

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (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 niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

DATA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ: 30 marca 2016 roku

1 WSTĘP

1.1 Podstawowe dane o Emitencie

Nazwa (firma):	Forsen 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
Strona internetowa:	www.apartmentvkrosckiego.pl

2 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

2.1 Osoby odpowiedzialne

Za wszystkie informacje zamieszczone w Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent, reprezentowany przez Zarząd w składzie:

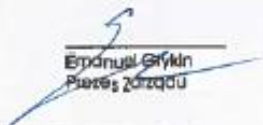
Emanuel Grykin – Prezes Zarządu,

uprawniony do reprezentacji Spółki łącznie z prokurentem.

Prokurentem Emitenta jest Krzysztof Łękowski.

2.2 Oświadczenie Emitenta

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, aby zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominęło w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzonych do obrotu (tu: Obligacji serii B), a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.


Emanuel Grykin
Prezes Zarządu


Krzysztof Łękowski
Prokurent

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.

Informacje aktualizujące Notę Informacyjną będą publikowane w trybie, jaki został przewidziany dla publikacji Noty Informacyjnej, tj. za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI) oraz strony internetowej Emitenta.

Spis treści

1	CZYNNIKI RYZYKA.....	7
1.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	7
1.1.1	Ryzyko związane z brakiem wykupu Obligacji.....	7
1.1.2	Ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę.....	7
1.1.3	Ryzyko przedłużenia się procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę... 8	
1.1.4	Ryzyko przedłużającego się procesu wyboru generalnego wykonawcy.	8
1.1.5	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych cen sprzedaży mieszkań.....	8
1.1.6	Ryzyko nieosiągnięcia zakładanej dynamiki sprzedaży.	8
1.1.7	Ryzyko niedoszacowania budżetu inwestycji.....	9
1.1.8	Ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom.	9
1.1.9	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	9
1.1.10	Ryzyko związane z opóźnieniami realizowanych projektów deweloperskich.....	10
1.1.11	Ryzyko zmiany cen gruntów.	11
1.1.12	Ryzyko nieprawidłowej technologii budowlanej lub dokumentacji architektonicznej projektu. 11	
1.1.13	Ryzyko wzrostu zadłużenia.....	11
1.1.14	Ryzyko związane z brakiem wypłaty odsetek i wykupu Obligacji.....	12
1.1.15	Ryzyko związane z wartością zabezpieczeń Obligacji.....	12
1.1.16	Ryzyko zmiany istotnych elementów Warunków Emisji Obligacji.	12
1.1.17	Ryzyko dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji podwykonawców robót budowlanych.	13
1.1.18	Ryzyko żądania od Emitenta gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	13
1.1.19	Ryzyko związane z alokacją kapitału w jednostkach funduszy inwestycyjnych	13
1.1.20	Ryzyko związane z brakiem oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla obligatariuszy nabywających Obligacje na rynku wtórnym.....	14
1.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Emitent	14
1.2.1	Ryzyko wprowadzenia zmian legislacyjnych(likwidacja rachunków powierniczych otwartych, etc.)	14
1.2.2	Ryzyko zmiany przepisów podatkowych	15
1.2.3	Ryzyko niespełnienia wymogów przewidzianych w prawie, koniecznych do rozpoczęcia inwestycji.....	15

1.2.4	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska	16
1.2.5	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów	16
1.2.6	Ryzyko spadku cen mieszkań.....	16
1.2.7	Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej lub koniunktury na rynkach nieruchomości	16
1.2.8	Ryzyko pogorszenia sytuacji społeczno-ekonomicznej w Polsce	17
1.3	Ryzyko wzrostu stóp procentowych.....	17
1.4	Czynniki związane z rynkiem kapitałowym	17
1.4.1	Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego Obligacji	17
1.4.2	Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta lub wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu na Catalyst	18
1.4.3	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	19
1.4.4	Ryzyko związane z karami pieniężnymi nakładanymi przez GPW	19
1.4.5	Ryzyko podatkowe związane z obrotem wtórnym obligacjami oraz przepisami podatkowymi dotyczącymi opodatkowania pożytków z obligacji	20
1.4.6	Ryzyko stopy procentowej	20
1.4.7	Ryzyko utraty płynności, opóźnienia lub braku zapłaty odsetek lub niewykupienia Obligacji w przypadku przedterminowego wykupu lub natychmiastowego wykupu lub w dacie Wykupu	20
1.4.8	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....	21
2	Cele Emisji	25
3	Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	25
4	Wielkość emisji	25
5	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji lub sposób jej ustalenia	25
6	Informacje o subskrypcji	26
7	Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty Oprocentowania	26
8	Warunki i terminy wypłaty odsetek	31
9	Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	35
10	Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom propozycji nabycia obligacji oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych.....	42
11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	42
12	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	46

13	Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji	47
14	Operat szacunkowy z określenia rynkowej wartości udziałów Spółki.....	51
15	Załączniki	52
15.1	Aktualny odpis KRS w postaci wyciągu z Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego 52	
15.2	Umowa Spółki (tekst jednolity)	58
15.3	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji wraz z tekstem jednolitym Warunków Emisji Obligacji.....	68
16	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW.....	92

1 CZYNNIKI RYZYKA

1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

1.1.1 Ryzyko związane z brakiem wykupu Obligacji

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

Emisja Obligacji związana jest z finansowaniem projektu polegającego na budowie ekskluzywnego kompleksu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Krasickiego. Emitent nie uzyskał jeszcze decyzji o pozwoleniu na budowę, która umożliwia rozpoczęcie projektu, stąd należy liczyć się 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 29.01.2019 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.

Emitent złożył wniosek o pozwolenie na budowę i aktualnie oczekuje na wydanie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę.

1.1.2 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 pozwolenie 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

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

1.1.3 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 postępowania. 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 realizującego przedsięwzięcie deweloperskie poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowania administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych i stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

1.1.4 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 Noty Informacyjnej 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.

1.1.5 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.

1.1.6 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 nie zawarcia 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.

1.1.7 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.

1.1.8 Ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom.

Obecnie obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zleczone 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.

1.1.9 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 serii A i 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.

1.1.10 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 Nocie Informacyjnej 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 nie przeniesieniem 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.

1.1.11 Ryzyko zmiany cen gruntów.

Emitent nabył nieruchomości gruntowe przy ul. Krasickiego i ul. Tynieckiej 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.

1.1.12 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.

1.1.13 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 zyskowność, 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.

1.1.14 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 kwietniu 2016 roku.

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

1.1.15 Ryzyko związane z wartością zabezpieczeń Obligacji.

Zgodnie z uchwałą Emitenta nr 1/01/2015 z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii B stanowiących załącznik do niniejszej uchwały, 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 Noty Informacyjnej wartość ustanowionych zabezpieczeń pokrywa ok. 56 % łącznej kwoty obligacji obu serii, tj. obligacji serii A i Obligacji.

1.1.16 Ryzyko zmiany istotnych elementów Warunków Emisji Obligacji.

Zgodnie z art. 19.1 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem art. 19.2. Warunków Emisji, Warunki Emisji mogą zostać zmienione w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

1.1.17 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.

1.1.18 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 Noty Informacyjnej Emitent nie posiada żadnych gwarancji w powyższym zakresie ani nie zgłoszono Emitentowi żądania ich ustanowienia.

1.1.19 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 Noty Informacyjnej inwestycja Emitenta w fundusze inwestycyjne jest rentowna.

1.1.20 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.

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

1.2.1 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 niejednołitej 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.

1.2.2 Ryzyko zmiany przepisów podatkowych

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych, 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.

Ulegające zmianie interpretacje przepisów podatkowych stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji powodują, że ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach rozwiniętych o bardziej ustabilizowanym systemie prawa podatkowego.

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

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

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z tych wymagań jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń wydawanych przez organy administracyjne. Wydawanie odpowiednich 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 Noty Informacyjnej, w ocenie Emitenta pozyskane zostały wszystkie wymagane zezwolenia i zgody dla inwestycji, z wyjątkiem pozwolenia na budowę.

1.2.4 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska

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

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

Na dzień sporządzania Noty Informacyjnej, 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.

1.2.5 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Spółkę może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach. Emitent może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, 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.

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

1.2.6 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.

1.2.7 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.

1.2.8 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.

1.3 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.

1.4 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym

1.4.1 Ryzyko związane z płynnością i zmiennością kursu rynkowego Obligacji

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

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

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

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

1.4.2 Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji Emitenta lub wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu na Catalystr

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 Catalystr, 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.

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 bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 w zw. art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,

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

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalist 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.

1.4.3 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.

1.4.4 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.

1.4.5 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.

1.4.6 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.

1.4.7 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. Miałyby 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. 9 Noty Informacyjnej.

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.

1.4.8 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. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta (Zgodnie z art. 14.3.5. 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 lub z tytułu Obligacji serii A zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii A;

(ii) na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A;

(iii) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji, tj. do dnia 29.06.2016 roku 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) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i Obligacji serii B, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;

(v) (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek restrukturyzacyjny w rozumieniu ustawy z dnia 15.05.2015r. Prawo restrukturyzacyjne (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 A;
- 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 wyłączeniem zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i Obligacji serii A jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji lub Obligacji serii A, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i Obligacji serii A, lub (iv), 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 A, 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 A, zaś koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji i innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) będzie niższy od łącznego kosztu obsługi spłacanych Obligacji i Obligacji serii A.

(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 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 do udzielenia mu finansowania kwalifikowanego jako Zobowiązanie Finansowe 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 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;

(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 (choćby 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) środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.4.9 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.

Niezależnie od innych zobowiązań zaciągniętych w związku z emisją Obligacji, Emitent zobowiązuje się niniejszym, że pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji, a naruszenie tego zobowiązania skutkować będzie podwyższonym oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2 Warunków Emisji.

Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

2 Cele Emisji

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

- zapłatę kwot należnych Obligatariuszom tytułem oprocentowania obligacji serii A i Obligacji
- częściowe sfinansowanie inwestycji budowlanej prowadzonej na 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, stanowiącej własność Emitenta („Nieruchomość”), a także na nieruchomości sąsiedniej, 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, której prawo własności przysługuje Emitentowi 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, której prawo własności przysługuje Emitentowi; inwestycja budowlana prowadzona na Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej polega na budowie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na podstawie jednej lub kilku decyzji o pozwoleniu na budowę albo na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli taki będzie obowiązywał dla obszaru, na którym będzie realizowana Inwestycja
- finansowanie Inwestycji i na bieżące koszty działalności Emitenta.

3 Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Emitowane instrumenty dłużne są 36-miesięcznymi niemającymi formy dokumentu, zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela serii B.

4 Wielkość emisji

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

5 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna jednej Obligacji w ramach emisji serii B: 1.000 PLN

Łączna wartość nominalna Obligacji w ramach emisji serii B: 10.000.000 PLN

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

Łączna cena emisji Obligacji w ramach emisji serii B:

10.000.000 PLN

6 Informacje o subskrypcji

Data rozpoczęcia subskrypcji lub sprzedaży	28 stycznia 2016 roku
Data zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	29 stycznia 2016 roku
Data przydziału Obligacji	29 stycznia 2016 roku
Liczba Obligacji objętych subskrypcją lub sprzedażą	10.000 Obligacji serii B
Stopa redukcji	0%
Liczba Obligacji przydzielonych w ramach subskrypcji lub sprzedaży	10.000 Obligacji serii B
Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc) PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją lub sprzedażą	4
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje finansowane w ramach subskrypcji lub sprzedaży	4
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: 170.000,- zł netto, w tym: 1. przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 150.000,- zł netto, 2. wynagrodzenie subemitentów - brak, 3. czynności doradcze przy wprowadzaniu Obligacji do ASO - 20.000,- zł, 4. promocja oferty - objęta pkt 1.
Sposób ujęcia kosztów emisji w sprawozdaniu finansowym Emitenta	Koszty zostały ujęte jako koszty działalności operacyjnej.

7 Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty Oprocentowania

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 Obligacji podlegać będą umorzeniu.

Z zastrzeżeniem opisanych poniżej przypadków: Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Natychmiastowego Wykupu Obligacji, wykup Obligacji nastąpi w dniu wykupu, który przypada po upływie 3 (trzech) lat od Daty Emisji, tj. w dniu 29 stycznia 2019 roku. 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 Catalystr. 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 Catalystr Zawiadomienie o Wykupie zostanie dokonane za pośrednictwem raportu bieżącego o Wcześniejszym Wykupie Obligacji.

(iii) Zawiadomienie o Wykupie powinno określać liczbę Obligacji, która będzie podlegać wykupowi w drodze Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz termin Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, który nie może przypadać wcześniej niż po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia dokonania Zawiadomienia o Wykupie.

(iv) Przedmiotem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta mogą być wszystkie Obligacje lub część Obligacji, jednakże każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta może dotyczyć Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 (jeden milion) 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. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił (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 A zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A;
- (ii) na warunkach określonych w warunkach emisji obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A;
- (iii) 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;
- (iv) wartość przedmiotu Zabezpieczeń ulegnie w jakimkolwiek czasie zmniejszeniu (i) poniżej 55% (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i Obligacji serii B, a Emitent nie zapewni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na zasadach określonych w art. 10.8. Warunków Emisji;
- (v) (i) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek restrukturyzacyjny w rozumieniu ustawy z dnia 15.05.2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (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, 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 A;
 - (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.
- (xi) Emitent zaciągnie jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i obligacji serii A, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10.

Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji lub obligacji serii A, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i obligacji serii A, lub (iv), 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 A, 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 A, 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 A ;

(xii) 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 10.4.9 Warunków Emisji;

(xiii) 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 do udzielenia mu finansowania kwalifikowanego jako Zadłużenie Finansowe zostanie odwołane lub zawieszone z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iv) jakkolwiek 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;

(xiv) Emitent, bez uprzedniej 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 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 jakiejkolwiek innej wypłaty na rzecz udziałowców Emitenta, w tym z tytułu umorzenia udziałów lub zwrotu 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) środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.4.9. Warunków Emisji;

(xxii) Jakiegokolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w art. 10.4.9 Warunków Emisji bez zgody Administratora Zastawu udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności;

xxiii) Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z emisją Obligacji, Emitent zobowiązuje się niniejszym, że pierwsze notowanie Obligacji serii B na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji, a naruszenie tego zobowiązania skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej nie wystąpiły jakiejkolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

8 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 29.01.2019 roku włącznie.

W przypadku, gdy dojdzie do naruszenia któregośkolwiek z zobowiązań dodatkowych Emitenta, wynikających z art. 10.5, 10.6 lub 14.6 Warunków Emisji („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”), przy czym pierwszy okres odsetkowy jest wydłużony o 2 dni, 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 B

Nr Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu odsetkowego	Ostatni dzień Okresu odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do otrzymania oprocentowania	Dzień wypłaty oprocentowania
1	29.01.2016	30.04.2016	22.04.2016	02.05.2016
2	30.04.2016	31.07.2016	22.07.2016	1.08.2016
3	31.07.2016	31.10.2016	21.10.2016	31.10.2016
4	31.10.2016	31.01.2017	23.01.2017	31.01.2017
5	31.01.2017	30.04.2017	21.04.2017	2.05.2017
6	30.04.2017	31.07.2017	21.07.2017	31.07.2017
7	31.07.2017	31.10.2017	23.10.2017	31.10.2017
8	31.10.2017	31.01.2018	23.01.2018	31.01.2018
9	31.01.2018	30.04.2018	20.04.2018	30.04.2018
10	30.04.2018	31.07.2018	23.07.2018	31.07.2018
11	31.07.2018	31.10.2018	23.10.2018	31.10.2018
12	31.10.2018	29.01.2019	21.01.2019	29.01.2019

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 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).

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 14.6. 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) pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji;
- (ii) Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki 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 lub 2) na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta;
 - 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
- (iii) 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 lub 2) na

rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta j ;

- 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.

9 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. 56% łącznej wartości emisji obligacji serii A i Obligacji.

Zabezpieczenie Obligacji stanowią:

Hipoteki, tj.:

- (i) hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości przy ulicy Krasickiego, wpisana w dniu 20.04.2015 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 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 przy ul. Tynieckiej 9 w Warszawie, 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, wpisana w dniu 27.11.2015 roku 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.

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	20.04.2015 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	5.978.700	Art. 10.2.1
Nieruchomość Sąsiednia	27.11.2015 r.	COBANK Doradztwo gospodarcze, nowe technologie, logistyka	5.934.600	Art. 10.2.1

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 (trzydzieści milionów) PLN. Podstawa ustanowienia w Warunkach Emisji art. 10.2.2.

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 stanowił zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 28 Ustawy o obligacjach i w związku z tym wpis Zastawu na Rachunku do rejestru zastawów i nie stanowi warunku wpisu Subskrybentów Obligacji do Ewidencji.

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. 10.2.3. 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 28 stycznia 2016 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 wiarytelności dalszych nabywców Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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 Noty Informacyjnej przedmiotem zabezpieczenia jest więc:

- Nieruchomość położona przy ul. Krasickiego w Warszawie, stanowiąca własność Emitenta, wyceniona na kwotę 5.978.700,00 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, a następnie, w związku z wyemitowaniem przez Emitenta obligacji serii B, w dniu 28 stycznia 2016 roku, co zostało ujawnione w ww. księdze wieczystej w dniu 9 lutego 2016 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. W związku z wyemitowaniem przez Emitenta obligacji serii B treść zabezpieczenia została zmieniona w dniu 28 stycznia 2016 roku, co zostało ujawnione w ww. księgach wieczystych w dniu 4 lutego 2016 roku.
- 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. 28 Ustawy o obligacjach, zostało ustanowione w dniu 7 stycznia 2016 roku i wpisane do rejestru zastawów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, w dniu 18 stycznia 2016 roku, pod numerem pozycji rejestru 2478474.

Hipoteki i Zastawy będą zabezpieczać także obligacje serii A.

Zasady zwolnienia Hipotek:

Emitent będzie uprawniony do wyodrębnienia odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej („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 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 odpowiadającego sprzedanym Miejscom postojowym lub Komórkom lokatorskim z przedmiotu Hipoteki, na następujących zasadach:

(i) 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, 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 A lub tytułem ewentualnego Wcześniejszego Wykupu Obligacji lub Obligacji serii A bez uwzględniania kwoty premii, o której mowa w art. 14.4.6. pkt ii) 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:

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

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 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 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 będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności lokalu użytkowego położonego w budynku, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego ze sprzedawanych udziałów we współwłasności 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, 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 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.

Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki 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 lub b) na rzecz

obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta,

(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 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. 10.4.9. 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 poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i Obligacji serii B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 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) miesięcy po upływie roku od Daty Emisji Obligacji, druga w terminie 3 (trzech) miesięcy 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. 30 ust. 1 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. 30 ust. 1 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. 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. 37 ust. 1 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 przy czy z uwagi na Datę Emisji, pierwsze sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na dzień 31.03.2016r. 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.

10 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 31.12.2015 r. wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań wynosiła 16.360.827,30 PLN, w tym zobowiązania długoterminowe wyniosły 15.809.424,65 PLN, natomiast krótkoterminowe 551.402, 65 PLN (dane pochodzą z jeszcze niezbadanego sprawozdania finansowego).

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2016 r. wyniesie ok. 25.600.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2017 r. wyniesie ok. 25.600.000,00 PLN, w tym zobowiązania długoterminowe wyniosą 15.600.000,00, natomiast krótkoterminowe 10.000.000,00 PLN.

Szacunkowa łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2018 r. wyniesie ok. 5.600.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

Przewidywana łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień wykupu Obligacji tj. 29 .01.2019 r. wyniesie ok. 5.600.000,00 PLN, całą kwotę będą stanowiły zobowiązania długoterminowe.

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

Zgodnie z art. 6 Warunków Emisji Obligacji celem emisji Obligacji serii B jest uzyskanie przez Emitenta środków na zapłatę należnych obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji serii A i Obligacji serii B, a w pozostałej części na sfinansowanie inwestycji budowlanej prowadzonej na Nieruchomości oraz Nieruchomości Sąsiedniej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, („Inwestycja”), w wysokości i w terminach określonych w harmonogramie Inwestycji przyjętym uchwałą Zarządu Emitenta opatrzonej kontrasygnatą Dyrektora Finansowego) i na bieżące koszty działalności Emitenta.

Ze środków pozyskanych z emisji Obligacji serii A 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 serii A 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 (w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji) 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 (w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji) 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 emisji Obligacji serii B,
- 5.600.000,00 PLN z pożyczki wspólnej, 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 wspólnej, 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 zostały wpłacone na rachunek bankowy Emitenta i pozostają w jego dyspozycji.

Emitent rozpoczął prowadzenie Inwestycji na ww. 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 włącznie.

Do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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 10 kwietnia 2016 roku	zakup nieruchomości oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę	25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 10 maja 2016 roku	wykonanie i zabezpieczenie wykopu	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 31 sierpnia 2016 roku	wykonanie konstrukcji garażu oraz stropu nad kondygnacją -1	15% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 listopada 2016 roku	wykonanie konstrukcji budynków wraz ze stropami +1, +2	15% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 30 stycznia 2017 roku	zakończenie montażu okien	5% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 28 lutego 2017 roku	wykonanie instalacji budynków	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
do dnia 15 marca 2017 roku	wykonanie tynków wewnętrznych	10% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego

do dnia 30 września 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
Puławska 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.

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 emisji Obligacji,
- 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 zostały wpłacone na rachunek bankowy Emitenta i pozostają w jego dyspozycji.

Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej/ Zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z obligacji

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.

Emitent nie przewiduje problemów w zakresie zdolności do wywiązania się z zobowiązań wynikających z emisji Obligacji. Obligacje nie mają charakteru obligacji przychodowych w rozumieniu art. 24 Ustawy o Obligacjach.

12 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Źródłem spłaty Obligacji będą środki pochodzące z realizacji Inwestycji budowlanej. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych i nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

13 Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji

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

“COBANK”
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
ul. Jerozolimski 100
05-804 Proszków, ul. Długa 100
NIP: 634-101-25-99 REGON: 011501740

COBANK
DR. JAROSŁAW CIEPAŁ
95-864 Pleszew, ul. Długa 100
NIP: 634-101-25-99 REGON: 011501740
tel. (22) 728 30 87, tel. kom. 699 878 493

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/00325671/9
Właściciel nieruchomości: FLORSEN Sp. z o.o.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

5 978 700 zł

słownie: pięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych

mgr inż. Tadeusz Jaszewski
rzecznik majątkowy
nr uprawnień 3119



Warszawa, 15-01-2016 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/00325671/9. 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 jednorodzinnego 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	5 978 700 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	15-01-2016
Autor operatu	mgr inż. Tadeusz Jaszewski rzecznik majatkowy nr uprawnień 3119 



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
rzecznawca 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 jednorodzinnego 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 

14 Operat szacunkowy z określenia rynkowej wartości udziałów Spółki


DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE LOGISTYKA
COBANK
DŁ. JAROSŁAW CIEPAŁ
05-884 Pruszków, ul. Żelazna 18-43
NIP: 534-000-12-96 REGON: 141591749
tel. (22) 123 20 97, fax: 8308 90075, 71 003


"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE LOGISTYKA
DŁ. JAROSŁAW CIEPAŁ
05-884 Pruszków, ul. Żelazna 18-43
NIP: 534-000-12-96 REGON: 141591749

**OSZACOWANIE
WARTOŚCI UDZIAŁÓW FIRMY
FLORSEN SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(WEDŁUG BILANSU NA 31.12.2015 R.)**

Wartość oszacowania: 369 787zł

SŁOWNIE ZŁOTYCH: TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET
OSIEMDZIESIĄT SIEDEM.

Warszawa, styczeń 2016 roku

15 Załączniki

15.1 Aktualny odpis KRS w postaci wyciągu z Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego

Identyfikator wydruku: RPY511870/7/20160302141424

Strona 1 z 6

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 02.03.2016 godz. 14:14:24

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
			15.09.2015
	Sygnatura ekt	WA.XII.NS-REJ.KRS/16525/15/601/MIP	
	Oznaczenie sądu	-----	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	S PÓŁKAZ OGRANICZONA, ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Nazwa REGON/NIP	REGON: 147232788, NIP: 5272713952
3.Firma, pod którą spółka działa	FIORSEN 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	
---------------------------------	--

1. Informacje 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 KOLPA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, 00-362 WARSZAWA, UL. GALCZYŃSKIEGO 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 KOLPA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, 00-362 WARSZAWA, UL. GALCZYŃSKIEGO 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 SKRÓŚLONYCH PARAGRAFÓW: §15 UST. 2., §15 UST. 3.,

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEODZNACZONY
2. Odstąpienie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	*****
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub byłyby uczestniczą 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	146914830
	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

Podrubryka 1
Informacje o wniesieniu sportu
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. Imię	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. Imię	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3. Numer PESEL	71060603658
	4. Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot prowadzącej działalność przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZMOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBÓTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZMOSZENIEM 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 DZIERŻAWOWYMI
	4	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBRÓTIE 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	25.04.2015	OD 13.05.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o założeńiu 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

Rubryka 1 - Zaległość
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelność
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 - Ukwiada
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku: 02.03.2016

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

15.2 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 525 187 010

WYPIS

Repertorium A nr 1055/2015

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 Łęcarski, 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 Łęcarski, 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) wydzierżawienie 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



15.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji wraz z tekstem jednolitym Warunków Emisji Obligacji

**Uchwała nr 1/01/2016
z dnia 28.01.2016r.
Zarządu Florsen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
w sprawie: emisji obligacji serii B**

§ 1.

Zarząd Florsen Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), w wykonaniu uchwały Zarządu Spółki nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015r. w sprawie emisji obligacji, zmienionej uchwałą Zarządu Spółki nr 1a/04/2015 z dnia 13.04.2015r. w sprawie sprostowania uchwały nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015r. niniejszym postanawia o dokonaniu przez Spółkę emisji 10.000 (dziesięciu tysięcy) niemających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji Emitenta na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych., oprocentowanych, („Obligacje”).

1. Obligacje zostaną wyemitowane na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii B stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.
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 z ustanowieniem zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd:


Emanuel Grykln
Prezes Zarządu

**Uchwała nr 2/01/2016
z dnia 29.01.2016r.
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 B na okaziciela, nieposiadających formy dokumentu, zabezpieczonych, uprawniających wyłącznie do świadczeń pieniężnych, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/01/2016 z dnia 28.01.2016r. w sprawie emisji obligacji serii B („**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 8.000 (osiem tysięcy) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 8.000.000,00 (ośmiu milionów) złotych;
3. **Opera Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Opera Equilibrium.pl** Emitent przydziela 500 (pięćset) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych;
4. **Optimum Funduszowi Inwestycjnemu Otwartemu Subfunduszowi Optimum Obligacji** Emitent przydziela 500 (pięćset) Obligacji za łączną Cenę Emisyjną w wysokości 500.000,00 (pięćset 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:


Emapiel Grykin – Prezes Zarządu

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B
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 A.
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. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach.
Hipoteki	oznaczają Hipotekę na Nieruchomości i Hipotekę na Nieruchomości Sąsiedniej.
Hipoteka na Nieruchomości	oznacza Hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości 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.

Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na Nieruchomości Sąsiedniej 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 obrębem 146505_8.0215, o powierzchni 949 m ² , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr WA2M/00325671/9.
Nieruchomość Sąsiednia	oznacza 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 m ² , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WAZM/00473520/8 oraz prawo własności niezabudowanej 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 WAZM/00280693/1.

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, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10.04.2015r. nr 1/04/2015 w sprawie emisji obligacji, zmienionej uchwałą nr 1a/04/2015 z dnia 13.04.2015 roku w sprawie sprostowania uchwały nr 1/04/2015 z dnia 10.04.2015 r. oraz uchwałą nr 1/07/2015 z dnia 20.10.2015 roku w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A.

Obligacje, 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 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.

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 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 15.000.000,00 (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	oznacza, 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. 34 w zw. z art. 33 pkt 2 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 128), 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. 10.4.9 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. 10.2.4 Warunków Emisji.
Umowa z Administratorem Zastawu	oznacza umowę określoną w art. 10.2.4 Warunków Emisji.
Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę z dnia 5.01.2015r. o obligacjach (Dz.U. z 2015r. poz. 238).
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. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach.
Wcześniejszy Wykup Obligacji	oznacza: (I) Wcześniejszy wykup Obligacji z powodu otwarcia likwidacji Emitenta, o którym mowa w art. 14.2.1 Warunków Emisji; (II) Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta, o którym mowa w art. 14.4. Warunków Emisji; (III) Natychmiastowy Wykup Obligacji, o którym mowa w art. 14.5. Warunków Emisji.
Wykup Obligacji	oznacza: (i) wykup Obligacji w Dacie Wykupu; (ii) Wcześniejszy Wykup Obligacji.
Zobowiązania Finansowe	oznacza zobowiązanie 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 wiarytelności 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.

2. ARTYKUŁ 2 OGÓLNE INFORMACJE PRAWNE

- 2.1. Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach. 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.
- 2.2. Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach. W związku z emisją Obligacji Emitent udostępni Propozycję nabycia Obligacji. Oświadczenie o przyjęciu Propozycji nabycia Obligacji będzie mogło zostać złożone w postaci elektronicznej, przez wysłanie go pocztą elektroniczną pod adres: emanuel.grykin@iconcapital.pl.
- 2.3. 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 WSKAZANIE DECYZJI EMITENTA O EMISJI

Decyzja Emitenta o emisji Obligacji została podjęta w formie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/01/2016 z dnia 28.01.2016r. w sprawie emisji Obligacji serii B.

4. ARTYKUŁ 4 OZNACZENIE EMITENTA

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 RODZAJ OBLIGACJI

- 5.1. Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 5.2. Obligacje są emitowane w serii. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o obligacjach przez obligacje emitowane w serii rozumie się obligacje reprezentujące prawa majątkowe podzielone na określoną liczbę równych jednostek. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B. Ze względu na brak postaci dokumentu Obligacje nie są numerowane.
- 5.3. Nazwa Obligacji brzmi: Obligacje Florsen Sp. z o.o. serii B.

6. ARTYKUŁ 6 CEL EMISJI

Celem emisji jest uzyskanie przez Emitenta środków na zapłatę kwot należnych obligatariuszom tytułem oprocentowania Obligacji serii A i Obligacji serii B, a w pozostałej części na sfinansowanie Inwestycji (w wysokości i w terminach określonych w harmonogramie Inwestycji przyjętym uchwałą Zarządu Emitenta opatrzonej kontrasygnatą Dyrektora Finansowego) i na bieżące koszty działalności Emitenta.

7. ARTYKUŁ 7 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA. MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA

- 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.
- 7.3. Emitent złoży propozycję nabycia maksymalnie 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji.
- 7.4. Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie maksymalnie 10.000.000,00 (dziesięć milionów) 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. 8.8. i 8.9. 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. Dokumenty przedkładane celem dokonania wpisów w Ewidencji powinny być dostarczone w oryginale lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez notariusza.
- 8.6. Podmiot prowadzący Ewidencję nie jest zobowiązany do badania prawdziwości podpisów na przedkładanych mu dokumentach.
- 8.7. Obligatariusz jest zobowiązany zgłaszać podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkie zmiany danych wpisanych w Ewidencji.
- 8.8. 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.
- 8.9. W związku z zamiarem wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 8 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w sposób określony w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, Regulacjach KDPW i Warunkach Emisji.
- 8.10. Zgodnie z art. 16 ust. 1. Ustawy o obligacjach dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach Emitent będzie przekazywać do OPERA DM jako podmiotu prowadzącego Ewidencję.

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 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. Po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, o którym mowa w art. 8 ust. 5 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. Zabezpieczenie Obligacji stanowią będą:
- 10.2.1. Hipoteka na Nieruchomości, której zasady zwolnienia określają postanowienia art. 10.4.9. Warunków Emisji oraz Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej, której zasady zwolnienia określają postanowienia art. 10.4.9. Warunków Emisji
- 10.2.2. Zastawy, przy czym Zastaw na Rachunku nie będzie stanowił zabezpieczenia Obligacji w rozumieniu art. 28 Ustawy o obligacjach;
- 10.2.3. Oświadczenie Emitenta;
- 10.2.4. funkcję Administratora Hipoteki i Administratora Zastawu pełni OVC, z którą Emitent zawarł Umowę z Administratorem Hipoteki i Umowę z Administratorem Zastawu;
- 10.3. Zastawy zostały ustalone z zachowaniem następujących zasad:
- 10.3.1. Zastawy zabezpieczają także wierzytelności z Obligacji serii A;
- 10.3.2. Zastaw zabezpieczają wierzytelności z Obligacji do kwoty 30.000,00 (trzydziestu milionów) złotych;
- 10.3.3. Zastaw na Udziałach został ustanowiony na podstawie umowy zastawu dnia 13.04.2015r. zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu i Panem Krzysztofem Perłowskim oraz wpisu Zastawu na Udziałach do rejestru zastawów pod numerem pozycji 2444516;
- 10.3.4. Umowa Zastawu na Udziałach przewiduje następujące sposoby zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:
- (I) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego,
- (II) przez przejęcie przedmiotu Zastawu na własność,
- (III) przez sprzedaż przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik.
- 10.3.5. Zastaw na Rachunku został ustanowiony na podstawie umowy zastawu z dnia 7.01.2016r. zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu i Emitentem oraz wpisu Zastawu na Rachunku do rejestru zastawów pod numerem pozycji 2478474;
- 10.3.6. Umowa Zastawu na Rachunku przewiduje następujące sposoby zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:
- (I) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego,

- (II) przez przejęcie przedmiotu Zastawu na własność,
 - (III) przez sprzedaż przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik.
- 10.3.7.** zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Zastawu na Udziałach wycenie sporządzonej przez dr. Jarosława Ciepała Przysięgłego Biegłego Sądowego Sądu Okręgowego w Warszawie d/s Wyceny Ruchomości i Ekonomiki Przedsiębiorstw; wycena przedmiotu Zastawu stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 10.3.8.** wybór dr. Jarosława Ciepała jako podmiotu sporządzającego wycenę przedmiotu Zastawu na Udziałach uzasadniony jest tym, że spełnia on wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, tj. posiada kwalifikacje i doświadczenie zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, a w szczególności w stosunku do podmiotu sporządzającego wycenę, jego członków organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą przesłanki wykluczające bezstronność lub niezależność określone w art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4-7 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym;
- 10.4.** Hipoteki zostały ustawione z zachowaniem następujących zasad:
- 10.4.1.** Hipoteki zabezpieczają także wierzytelności z Obligacji serii A;
- 10.4.2.** Hipoteki zabezpieczają wierzytelności z Obligacji do kwoty 30.000,00 (trzydziestu milionów) złotych;
- 10.4.3.** Hipoteka na Nieruchomości została ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego przez Emitenta w dniu 13.04.2015r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem w Warszawie Wiktorem Wądrodzkim (Rep. A 4877/2015) zmienionego umową z dnia 20.07.2015r. sporządzoną przed notariuszem w Warszawie Wiktorem Wądrodzkim (Rep. A 10319/2015) w sprawie zmiany hipoteki i wpisu do księgi wieczystej WAZM/00325671/9
- 10.4.4.** Hipoteka na Nieruchomości Sąsiedniej została ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego przez Emitenta w dniu 20.07.2015r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem w Warszawie Wiktorem Wądrodzkim (Rep. A. 10319/2015) i wpisu do księgi wieczystej WAZM/00473520/8 i WAZM/00280693/1.
- 10.4.5.** Zaspokojenie Obligatariuszy jako wierzycieli hipotecznych z Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej nastąpi według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.
- 10.4.6.** zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipotek wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Tadeusza Jaszeńskiego, nr uprawnień 3119 ; wycena przedmiotu Hipotek stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji;
- 10.4.7.** wybór rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. Tadeusza Jaszeńskiego jako podmiotu sporządzającego wycenę przedmiotu Hipotek uzasadniony jest tym, że spełnia on wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach, tj. posiada kwalifikacje i doświadczenie zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, a w szczególności w stosunku do podmiotu sporządzającego wycenę, jego członków organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą przesłanki wykluczające bezstronność lub niezależność określone w art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4-7 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym;
- 10.4.8.** Oświadczenie Emitenta zostanie złożone w dniu 28.01.2016r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Warszawie Wiktora Wądrodzkiego;

10.4.9. Emitent będzie uprawniony do wyodrębnienia odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej („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 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 odpowiadającego sprzedanym Miejscom postojowym lub Komórkom lokatorskim z przedmiotu Hipoteki, na następujących zasadach:

- (I) 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 zwolnionej 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) lokalu użytkowego położonego w budynku na Nieruchomości lub Nieruchomości Sąsiedniej, 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 wpływem danych środków na Rachunek Zastrzeżony, na rzecz Obligatariuszy - tytułem oprocentowania Obligacji lub Obligacji serii A lub tytułem ewentualnego Wcześniejszego Wykupu Obligacji lub Obligacji serii A bez uwzględnienia: a) kwoty premii, o której mowa w art. 14.4.6.(II) 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:

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

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 Lokalii, 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 będą sprzedawane przez Emitenta w formie udziałów we współwłasności lokalu użytkowego położonego w budynku, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na wyłączenie z obciążenia Hipoteką każdego ze sprzedawanych udziałów we współwłasności 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 Lokalii, 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.

10.5. Z zastrzeżeniem postanowień art. 10.4.9. Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji i spełnienia przez Emitenta wszystkich zobowiązań z Obligacji Hipoteki 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 na rzecz obligatariuszy na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta, jeżeli cel emisji będzie przewidywalny, 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;

- (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 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;
- (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 Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji.

- 10.7.** zastrzeżeniem postanowień 10.4.9, 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 poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A i Obligacji serii B, co zostanie ustalone zgodnie z art. 10.9. Warunków Emisji, Emitent w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania wniosku Administratora Hipoteki zapewni ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Obligacji (tj. w szczególności hipoteki, zastawu, przewłaszczenia na zabezpieczenie, kaucji, gwarancji bankowej) o takiej wartości, aby wysokość zabezpieczenia Obligacji wzrosła co najmniej do wysokości 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A 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 podmiot spełniający przesłanki określone w art. 30 ust. 1 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. 10.9.4. Warunków Emisji nie doręczy Administratorowi Hipoteki Wyceny Emitenta, zastosowanie znajdą postanowienia art. 10.8. Warunków Emisji, z zastrzeżeniem postanowień art. 10.9.6. poniżej;
- 10.9.6.** w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Wyceny Emitenta, Emitent lub Administrator Hipoteki może zażądać, aby rozbieżność dotycząca różnicy pomiędzy wartością Zabezpieczenia wynikającą z Wyceny Emitenta i Wyceny Administratora została rozstrzygnięta przez Komisję Rozstrzygania Sporów przy Polskiej Izbie Rzecznictwa Majątkowego zgodnie z regulacjami Izby obowiązującymi w tym zakresie. Rozstrzygnięcie Komisji w kwestii wartości Zabezpieczeń będzie wiążące dla Emitenta i Administratora Hipoteki.

- 10.10.** Niezależnie od zobowiązań wynikających z art. 37 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, przy czym uwagi na Datę Emisji, pierwsze sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na dzień 31.03.2016r. 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 OPIS ŚWIADCZEŃ EMITENTA**
- 11.1.** Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych, polegających na zapłacie na rzecz Obligatariuszy:
- 11.1.1.** kwoty należnej z tytułu Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14 Warunków Emisji;
- 11.1.2.** zapłaty Oprocentowania zgodnie z art. 15 Warunków Emisji.
- 11.1.3.** premii z tytułu wcześniejszego Wykupu Obligacji zgodnie z art. 14.4.6. Warunków Emisji.
- 11.2.** Do otrzymania świadczeń z Obligacji uprawnieni będą Obligatariusze ujawnieni w Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.
- 12. ARTYKUŁ 12 SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 12.1.** Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w złotych polskich.
- 12.2.** 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.
- 12.3.** 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.
- 12.4.** 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.
- 12.5.** Niezależnie od regulacji zawartych w Warunkach Emisji, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO Catalyst, będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA regulaminy, co każdorazowy nabywca Obligacji przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na powyższe zgodę.
- 12.6.** 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.
- 13. ARTYKUŁ 13 ZALICZENIE WIERZYTELNOŚCI**
- 13.1.** Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu Wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji, zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o obligacjach.

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 Catalist – 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 Catalist – 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. 74 ust. 2-5 Ustawy Obligacjach Obligacje będą podlegać wcześniejszemu natychmiastowemu wykupowi w następujących przypadkach:
- 14.3.1.** na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi, jeżeli Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji;
- 14.3.2.** na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia, nie krótszego niż 3 (trzy) dni, w wykonaniu w terminie w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji;
- 14.3.3.** na żądanie Obligatariusza, stanowiące jego własność Obligacje będą podlegać natychmiastowemu wykupowi, jeżeli Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
- 14.3.4.** w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpi w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie będzie posiadać uprawnień do emitowania Obligacji;
- 14.3.5.** w przypadku likwidacji Emitenta – z dniem otwarcia likwidacji.
- 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 Catalist 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:
- 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 podstawą 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 A zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii A;
- 14.6.2. na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji serii A zostanie złożone żądanie Natychmiastowego Wykupu Obligacji serii A;
- 14.6.3. pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst nie nastąpi 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 poniżej 55 % (pięćdziesięciu pięciu procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych i niewykupionych Obligacji serii A 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 wniosek restrukturyzacyjny w rozumieniu ustawy z dnia 15.05.2015r. Prawo restrukturyzacyjne, (iii) Emitent zaprzestanie w sposób trwały zapłaty swoich wymagalnych i bezspornych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar;
- 14.6.6. zostanie wydane przez sąd prawomocne postanowienie lub zapadnie uchwała właściwego organu Emitenta o likwidacji lub rozwiązaniu Emitenta;
- 14.6.7. w stosunku do Emitenta zostanie ustanowiony likwidator, syndyk, kurator, zarządca lub nadzorca sądowy;
- 14.6.8. na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji właściwego organu administracji publicznej zostanie dokonane zajęcie składników majątku Emitenta na zaspokojenie roszczeń o wartości przekraczającej łącznie (tj. biorąc pod uwagę łączną wartość składników majątku będących przedmiotem zajęcia w danym czasie) 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zajęcie nie zostanie zwolnione w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od jego dokonania;
- 14.6.9. przeciwko Emitentowi zostanie wydane: (i) prawomocne orzeczenie w postępowaniu sądowym lub sądowo-administracyjnym lub (ii) niezaskarżalna do właściwego sądu powszechnego lub administracyjnego decyzja w postępowaniu administracyjnym lub (iii) orzeczenie w postępowaniu arbitrażowym, które zostanie zaopatrzone w klauzulę wykonalności, z którego wynikać będzie zobowiązanie Emitenta o wartości przekraczającej łącznie 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i zobowiązanie to nie zostanie zaspokojone lub zabezpieczone przez złożenie do depozytu sądowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odpowiednio (i) uprawomocnienia się orzeczenia, (ii) uzyskania przez decyzję charakteru decyzji niezaskarżalnej, (iii) doręczenia Emitentowi orzeczenia sądu arbitrażowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności;
- 14.6.10. 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 Hipotek wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności;
 - (ii) są ustanawiane na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji serii A;
 - (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 jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu emisji Obligacji i Obligacji serii A, jeżeli (i) takie Zobowiązanie Finansowe będzie zabezpieczone przez ustanowienie jakichkolwiek Obciążeń (z wyjątkiem Obciążeń dozwolonych zgodnie z art. 14.6.10. Warunków Emisji), lub (ii) data wymagalności takiego Zobowiązania Finansowego przypadać będzie przed Datą Wykupu Obligacji lub Obligacji serii A, lub (iii) łączny koszt obsługi takich Zobowiązań Finansowych (w szczególności koszt odsetek, prowizji, innych opłat na rzecz finansującego lub innych świadczeń ubocznych) przewyższałby w jakimkolwiek czasie łączny koszt obsługi Obligacji i Obligacji serii A, lub (iv), 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 A, 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 A, 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 A;
- 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) wyodrębnienia i zbywania Lokali lub Miejsc postojowych lub Komórek lokatorskich z zachowaniem warunków określonych w art. 10.4.9 Warunków Emisji;
- 14.6.13.** Emitent (i) nie zapłaci w terminie jakiegokolwiek swojego wymagalnego Zobowiązania Finansowego (po upływie pierwotnie przyznanego okresu karencji), (ii) jakiejkolwiek Zobowiązanie Finansowe Emitenta zostanie postanowione w stan wymagalności przed terminem z powodu jakiegokolwiek przypadku naruszenia (jakkolwiek zdefiniowanego), (iii) jakiejkolwiek zobowiązanie wierzyciela Emitenta do udzielenia mu finansowania kwalifikowanego jako Zobowiązanie Finansowe 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) 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 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;
- 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.** środki pieniężne zwolnione z Rachunku Powierniczego na rzecz Emitenta nie zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony na zasadach określonych w art. 10.4.9 Warunków Emisji;
- 14.6.23.** Jakiegokolwiek środki pieniężne zostaną wypłacone z Rachunku Zastrzeżonego w sposób odmienny od wskazanego w art. 10.4.9. Warunków Emisji bez zgody Administratora Zastawu udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 14.7.** Niezależnie od innych zobowiązań zaciąganych w związku z emisją Obligacji, Emitent zobowiązuje się niniejszym, że pierwsze notowanie Obligacji na ASO Catalyst będzie mieć miejsce nie później niż w terminie 5 (pięciu) miesięcy od Daty Emisji Obligacji, a naruszenie tego zobowiązania skutkować będzie podwyższonym Oprocentowaniem Obligacji na zasadach określonych w art. 15.2. Warunków Emisji,
- 15. ARTYKUŁ 15 OPROCENTOWANIE**
- 15.1.** Z zastrzeżeniem postanowień art. 15.2. Warunków Emisji, z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki ustalane według stałej stopy procentowej („Oprocentowanie”) w wysokości 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 14.6. 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 14.6. 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”), przy czym pierwszy okres odsetkowy jest wydłużony o 2 dni, 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	29.01.2016	2.05.2016
2	30.04.2016	1.08.2016
3	31.07.2016	31.10.2016
4	31.10.2016	31.01.2017
5	31.01.2017	2.05.2017
6	30.04.2017	31.07.2017
7	31.07.2017	31.10.2017
8	31.10.2017	31.01.2018
9	31.01.2018	30.04.2018
10	30.04.2018	31.07.2018
11	31.07.2018	31.10.2018
12	31.10.2018	29.01.2019

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).

15.8. Zgodnie z art. 12 Ustawy o obligacjach do oprocentowania Obligacji nie stosuje się przepisów o odsetkach maksymalnych.

16. ARTYKUŁ 16 UPOWAŻNIENIE DO UDOSTĘPNIANIA INFORMACJI

- 16.1.** Każdy Subskrybent oraz Obligatariusz, odpowiednio przyjmując Propozycję Nabycia Obligacji lub nabywając Obligacje, wyraża zgodę na przekazywanie Emitentowi, podmiotowi prowadzącemu Ewidencję, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Zastawu, podmiotowi pełniącemu funkcję Administratora Hipotek, 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.
- 16.2.** Każdy podmiot nabywając Obligacje, wyraża jednocześnie zgodę na przekazywanie Emitentowi na każde jego żądanie przez prowadzącego Ewidencję zapisanych w Ewidencji informacji dotyczących Obligatariusza.

17. ARTYKUŁ 17 PRAWO WŁAŚCIWE. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

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

18. ARTYKUŁ 18 PRZEDAWNNIENIE

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

19. ARTYKUŁ 19 ZMIANY WARUNKÓW EMISJI

- 19.1.** Z zastrzeżeniem art. 19.2. Warunków Emisji, Warunki Emisji mogą zostać zmienione w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.
- 19.2.** Emitent może jednostronnie zmienić Warunki Emisji w zakresie określonym w art. 7 ust. 2 Ustawy o obligacjach.



16 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.
Nota, Nota Informacyjna	Niniejsza nota informacyjna, sporządzony zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Obrotu
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
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.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Obligacje	10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji Serii B 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
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 r. z uwzględnieniem późniejszych zmian
Florsen, Spółka, Emitent	Florsen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238)
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 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 Serii B w rozumieniu art. 5 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.