



NOTA INFORMACYJNA

SPÓŁKI

POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii NS2 i NS3 do obrotu na
Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.**

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

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

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

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

OFERUJĄCY:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLEŃSKI

Data sporządzenia: 14 lipca 2015 r.

1. Oświadczenie Emitenta

Firma:	POLNORD S.A.
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
KRS:	0000041271
Telefon:	+48 (058) 628 89 50
Faks:	+48 (058) 628 89 60
Adres poczty elektronicznej:	ir@polnord.pl
Strona internetowa:	www.polnord.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

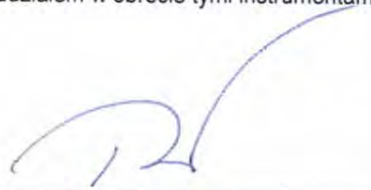
Osoby działające w imieniu Emitenta:

Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu

Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

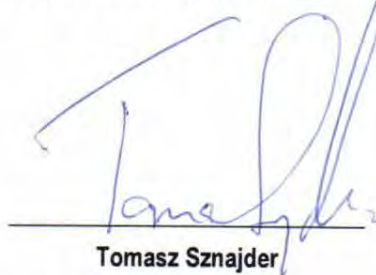
Oświadczenie Emitenta

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



Piotr Wesołowski

Prezes Zarządu POLNORD S.A.



Tomasz Sznajder

Wiceprezes Zarządu POLNORD S.A.

POLNORD S.A. jest podmiotem, którego akcje są notowane na rynku regulowanym i który zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

W związku z powyższym Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

2. Czynniki ryzyka

Potencjalni inwestorzy przed podjęciem decyzji o inwestycji w Obligacje powinni rozważyć określone poniżej czynniki ryzyka, a także inne informacje zawarte w Propozycji Nabycia. Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji inwestorzy powinni, poza czynnikami ryzyka przedstawionymi poniżej, uważnie przeanalizować i rozważyć wszelkie inne publicznie dostępne informacje dotyczące działalności Grupy Polnord oraz otoczenia rynkowego, w którym Grupa Polnord prowadzi działalność, w tym informacje publicznie udostępnione przez Spółkę na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Działalność Grupy Polnord, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności podlegały i mogą podlegać negatywnym zmianom również w wyniku zaistnienia czynników ryzyka nie przedstawionych w Propozycji Nabycia, a wiążących się z działalnością Grupy Polnord oraz otoczeniem, w którym Grupa Polnord prowadzi działalność. Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ich wystąpienia lub ich potencjalnego wpływu. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi ryzykami, na jakie narażony jest Emitent. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Spółki nie są obecnie istotne lub których Spółka, na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia, nie zidentyfikowała, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

2.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym, w jakim prowadzi działalność Emitent

2.1.1 Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Kapitałową Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

2.1.2 Ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, szczególnie w nowych państwach członkowskich Unii Europejskiej, pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

2.1.3 Ryzyko kursowe

Podstawowym obszarem działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest rynek polski. Zawierane są przede wszystkim kontrakty w walucie krajowej. W związku z powyższym zmiany kursów walut w stosunku do złotego mają niewielki wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej. Z uwagi jednak na zanikającą działalność na rynku rosyjskim ryzyko to należy uwzględnić w działalności Spółki.

2.1.4 Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

2.2.1 Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obciążone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy Kapitałowej, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy Kapitałowej.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Kapitałowa Polnord nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy Kapitałowej.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy Kapitałowej mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

2.2.2 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne lub pozwolenia wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi Grupy mogą nie zostać uzyskane przez spółki z Grupy w terminie lub mogą nie zostać uzyskane w ogóle. Ponadto istniejące lub przyszłe zezwolenia, zgody lub pozwolenia mogą zostać wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji lub ukończenia prowadzonych przez nią obecnie lub nowych projektów deweloperskich. Istnieje także ryzyko, że uzyskanie niezbędnych zezwoleń, zgód i pozwoleń przez Grupę może być utrudnione w związku z działalnością organizacji społecznych i ekologicznych, które mogą próbować blokować realizację projektów deweloperskich Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.3 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy Kapitałowej.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą między innymi:

- inflacja;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej; oraz
- wzrost kosztów finansowania.

Każdy z ww. czynników i spowodowany nimi wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

2.2.4 Ryzyko związane z kosztami budowy

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.5 Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa Kapitałowa Polnord powierza wykonanie robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Pomimo tego, że polityka Grupy zakłada sprawowanie stałego, bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że wszystkie zlecone prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach utrata płynności finansowej może doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawców robót budowlanych i spowodować konieczność ich zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia, jak również koszty związane ze zmianą wykonawców, mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.6 Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców

Grupa Kapitałowa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.7 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nabycia mieszkań i domów. Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy. Znaczna popularność kredytów w walutach obcych w latach 2007 - 2011 oznacza, że spadek wartości złotego w stosunku do walut obcych, a w szczególności franka szwajcarskiego, euro lub dolara amerykańskiego, spowodował, że klienci, którzy nabyli już mieszkania lub domy, mają ograniczoną możliwość sprzedania ich i zmiany mieszkania/ domu na inne. Także te zdarzenia mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania i domy. Jakiegokolwiek powyższe okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.8 Ryzyko Znaczącego Akcjonariusza

Na dzień 31.12.2014 r. Znaczący Akcjonariusz posiadał pośrednio i bezpośrednio 21,59% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Należy zaznaczyć, że w przeszłości miały miejsce transakcje pomiędzy Znaczącym Akcjonariuszem, a Emitentem, w wyniku których Emitent nabywał aktywa od Znaczącego Akcjonariusza. Przeprowadzanie podobnych transakcji w przyszłości ograniczone jest zapisami w pkt. 28.B.2 Propozycji Nabycia. Ponadto, zgodnie z aktualnym Statutem Spółki, opublikowanym w raporcie bieżącym nr 19/2014, nabycie aktywów od PROKOM Investments S.A. (podmiot zależny od Znaczącego Akcjonariusza) lub od jego podmiotów powiązanych wymaga zgody Rady Nadzorczej, o ile wartość sumy takich transakcji w ciągu roku przekracza 500.000 zł. Niezależnie od powyższych zapisów, należy jednak wyobrazić sobie sytuację, w której dochodzi do nabycia przez Emitenta aktywów od Znaczącego Akcjonariusza, a w wyniku tej transakcji pomniejszone zostaje saldo środków pieniężnych należących do Emitenta. Zgodnie z zapisami w pkt. 28.B.2, jeżeli podobna transakcja zostanie przeprowadzona, każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji.

W dniu 4 czerwca 2014 r. Emitent raportem bieżącym nr 31/2014 r poinformował, iż otrzymał od Znaczącego Akcjonariusza oświadczenie informujące, iż Znaczący Akcjonariusz wraz ze swoim podmiotem zależnym tj.

Osiedlem Wilanowskim sp. z o.o. zamierzają zbyć całe posiadane przez siebie pakiety akcji Znaczącego Akcjonariusza, stanowiące na dzień 4 czerwca 2014 r. łącznie 25,7% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Powyższa decyzja została podjęta z uwzględnieniem analiz możliwych opcji strategicznych dla Znaczącego Akcjonariusza, w związku z posiadanym pakietem akcji Emitenta oraz deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Znaczącego Akcjonariusza pakietu akcji Emitenta.

2.2.9 Ryzyko odrzucenia wniosków o wypłatę odszkodowań

W dniu 28.06.2013 r. Emitent, poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o.) (w 100% zależną od Emitenta) złożył do Prezydenta m. st. Warszawy wniosek o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne. Łączna wartość odszkodowania została oszacowana przez licencjonowanego doradcę na 182,2 mln zł.

W dniu 25.04.2012 r. złożony został pozew przeciwko MPWiK o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów, a łączna kwota roszczenia wynosi 11,8 mln zł. Następnie Emitent rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł.

Ponadto, w dniu 05.03.2013 r. przeciwko temu samemu podmiotowi został złożony pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów. Emitent domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty kwoty 57,3 mln zł a w przygotowaniu jest również pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów.

Emitent dochodzi również odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracji niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, w kwocie 123 mln zł, (pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140 mln zł).

Istnieje ryzyko, że decyzje ostateczne wydane we wszystkich powyżej opisanych sprawach nie będą korzystne dla Emitenta lub zasądzone kwoty odszkodowań okażą się znacząco niższe od wartości należności przyjętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

2.2.10 Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Inwestycje w nieruchomości cechuje niska płynność w porównaniu z innymi rodzajami inwestycji. Zbycie aktywów nieruchomościowych może trwać dłużej, niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości. Opóźnienie w zbyciu nieruchomości lub spadek ceny sprzedaży może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.11 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Grupa niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może mieć trudności ze sprzedażą nieruchomości za

zakładaną cenę lub wynajmu nieruchomości po zakładanych stawkach. Jeżeli Grupa będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców lub stawek czynszu w celu pozyskania najemców, lub gdy nieruchomość będzie pozostawała niewynajęta przez dłuższy czas, wartość rynkowa nieruchomości może ulec znacznemu spadkowi, co niekorzystnie wpłynie na sytuację finansową Grupy. Jeżeli zakładane przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego. Każda taka niewłaściwa ocena może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.12 Ryzyko związane z koncentracją działalności Grupy w Warszawie oraz w Trójmieście

Największe projekty deweloperskie Grupy, które są obecnie realizowane lub które będą realizowane w najbliższej przyszłości, są zlokalizowane w Warszawie i Trójmieście. W konsekwencji, w krótkim terminie większość zysków osiąganych przez Grupę będzie uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych, biurowych i handlowo-usługowych w Warszawie i w Trójmieście. Jakakolwiek tendencja spadkowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych, biurowych i handlowo-usługowych w Warszawie i w Trójmieście może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.13 Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność Grupy zależy m.in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe w Polsce, a w szczególności w Warszawie.

W razie spadku cen sprzedaży lub stawek najmu Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po korzystnych cenach oraz wynajmować powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe po korzystnych stawkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.14 Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą mieszkań i domów

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tą działalnością Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami deweloperskimi, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom), co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.15 Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku z wynajmowaniem pomieszczeń

Działalność Grupy obejmuje także najem powierzchni użytkowych przeznaczonych na cele komercyjne. W związku z tą działalnością, w razie nieoddania pomieszczeń w terminie lub uszkodzenia wynajmowanych pomieszczeń, Grupa może być narażona na ryzyko odstąpienia od umów najmu przez najemców lub powstanie sporów i w konsekwencji może być zmuszona do dokonania płatności na rzecz osób trzecich (w tym wynikających z rozwiązania umów najmu lub rozliczenia płatności należnych na podstawie umów najmu).

Jakiegokolwiek ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.16 Ryzyko związane z najmem nieruchomości

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Zdolność finansowa danego najemcy może się pogorszyć w krótkim lub średnim terminie, co powoduje ryzyko, że najemca stanie się niewypłacalny lub nie będzie w stanie wykonywać swoich zobowiązań wynikających z umowy najmu. W razie gdy dokonana przez Grupę ocena znaczącego najemcy okaże się niewłaściwa, jej dochody z nieruchomości mogą być znacznie niższe niż szacowane, podczas gdy jej koszty operacyjne pozostaną w większości na stałym poziomie. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.17 Ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości

Atrakcyjność nieruchomości przeznaczonej pod wynajem jest uzależniona nie tylko od jej lokalizacji, ale także jej stanu. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości Grupy przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w najbliższych latach jedynie standardowej konserwacji (obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej działalności, tym samym ocena najemców dokonywana jest we własnym zakresie w cyklach sprawozdawczych; w przyszłości jednak nie wykluczamy zatrudnienia w tym celu wyspecjalizowanego podmiotu). W miarę upływu lat lub wraz ze zmieniającymi się wymogami rynkowymi konserwacja lub podniesienie standardu tych nieruchomości zgodnie ze standardami rynkowymi może się wiązać z istotnymi kosztami, które są co do zasady ponoszone głównie przez właściciela nieruchomości, a nie przez najemców. Jeżeli faktyczne koszty utrzymania lub podniesienia standardu takich nieruchomości przekroczą koszty szacowane przez Grupę lub w trakcie konserwacji lub dokonywania ulepszeń ujawnione zostaną ukryte wady, których nie obejmuje ubezpieczenie ani gwarancja budowlana, lub jeżeli Grupa nie będzie mogła podnieść stawek czynszów w świetle obowiązujących przepisów prawa lub postanowień umów najmu, Grupa będzie musiała ponieść dodatkowe koszty. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.18 Ryzyko związane z infrastrukturą

Zgodnie z odpowiednimi przepisami, projekt deweloperski może zostać zrealizowany jedynie wówczas, gdy teren inwestycji ma dostęp do odpowiedniej infrastruktury. Jeżeli taka infrastruktura nie jest doprowadzona do terenu projektu deweloperskiego, realizacja takiego projektu może być niemożliwa aż do czasu, kiedy to nastąpi.

Z powodu opóźnień w doprowadzeniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników znajdujących się poza kontrolą Grupy, może wystąpić opóźnienie w ukończeniu danego projektu deweloperskiego lub nieprzewidywany wzrost kosztów związanych z zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Takie zdarzenie może mieć istotny wpływ na rentowność projektu deweloperskiego. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych projektem deweloperskim. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.19 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty do celów deweloperskich, Grupa przeprowadza analizę techniczną pozyskiwanego gruntu. Nie można jednak wykluczyć, że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, np. wody gruntowe czy niestabilność dolnych warstw gruntu. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie. Jakiegokolwiek takie zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.20 Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Koszty budowy obiektu mogą się znacznie różnić w zależności od przyjętej technologii budowlanej. Na rynku usług budowlanych dostępnych jest wiele różnych technologii budowy, wprowadzane są również nowe. Dobór nieprawidłowej technologii na wstępnym etapie realizacji projektu deweloperskiego może skutkować przede wszystkim przekroczeniem zakładanych kosztów budowy lub opóźnieniami w realizacji projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.21 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przekraczającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia

Polityką Grupy jest, aby jej obiekty były odpowiednio ubezpieczone. Jednakże obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę mogą ulec fizycznemu zniszczeniu wskutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn, czego wynikiem będą szkody, których może nie pokryć w całości odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia. Ponadto istnieją pewne rodzaje ryzyk, które nie są ubezpieczone. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej szkody lub szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Grupa może utracić swój kapitał zainwestowany w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Dodatkowo Grupa może być zobowiązana do naprawienia szkody spowodowanej ryzykiem, które nie jest objęte ubezpieczeniem. Jakiegokolwiek powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.22 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. W związku z planowanym rozszerzeniem działalności deweloperskiej i koniecznością pozyskania w tym celu nowych terenów nie można wykluczyć, że w przyszłości powstaną nieprzewidziane koszty naprawy szkód lub nałożone zostaną na Grupę Kapitałową kary pieniężne w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych przez Grupę Kapitałową nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.23 Ryzyko związane z ustawą o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami art. 6493 – 6494 Kodeksu Cywilnego wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez spółkę z Grupy. Gwarancją zapłaty zgodnie z ww. ustawą jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Jak dotychczas wykonawcy nie żądali od spółek Grupy gwarancji zapłaty. Istnieje jednak ryzyko wysunięcia takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Takie zdarzenie może spowodować wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację, i może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.24 Ryzyko związane ze stawką podatku VAT w Polsce oraz z interpretacją przepisów podatkowych

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom zmierzającym do dostosowania go zarówno do dynamicznego wzrostu gospodarczego, jak i do wymogów prawa Unii Europejskiej. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym.

2.2.25 Ryzyko związane z reprivatyzacją

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Przejmowanie mienia w wielu przypadkach odbywało się z naruszeniem obowiązującego prawa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania

odszkodowań. Od wielu lat podejmowane są próby uregulowania kwestii roszczeń repriwatyzacyjnych w Polsce. Pomimo wielu wysiłków nie uchwalono jeszcze żadnej ustawy regulującej proces repriwatyzacji. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. W dacie sporządzenia niniejszej Propozycji Nabycia nie toczą się żadne postępowania administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy administracji publicznej, a dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy. Mimo iż przed nabyciem nieruchomości Grupa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości nie zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne przeciwko spółkom z Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.2.26 Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, co może powodować opóźnienia w procesie scalania gruntów, tzn. zakładania dla wielu działek jednej księgi wieczystej (co jest wymagane, zanim obiekt budowlany będzie mógł być podzielony pomiędzy indywidualnych klientów, którzy nabywają w nim lokale od Spółki). Ta nieefektywność może powodować opóźnienie w rozliczaniu projektów deweloperskich i mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

2.3 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.3.1 Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypełnienia przez emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

2.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko dochodu związane jest z faktem, iż obligacja o zmiennym oprocentowaniu wyrażonym stawką WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), odzwierciedlającą wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym, okresowo dostosowuje się do rynkowych stóp procentowych, w efekcie inwestor otrzymuje odsetki

na rynkowym poziomie przez cały okres inwestycji. Jednocześnie na chwilę emisji nie są możliwe do przewidzenia bezwzględne wartości zrealizowanych przepływów kuponowych z obligacji (struktury przepływów pieniężnych). Ich wysokość uzależniona jest od przyszłych poziomów stopy WIBOR. Jej ewentualny spadek/wzrost w przyszłości wpłynie na odpowiednio niższą/wyższą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w obligacje dla Inwestora.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

2.3.3 Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji

Obligacje zabezpieczone są w formie hipoteki na nieruchomościach należących do Emitenta położonych w Warszawie przy ulicy Przyczółkowej, Adama Branickiego oraz Św. Urszuli Ledóchowskiej. Zgodnie z operatami szacunkowymi zamieszczonym w pkt. 14 Noty Informacyjnej łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia Obligacji serii NS2 i NS3 wynosi 87.612.058 PLN. W związku z Obligacjami nie ustanowiono zabezpieczeń innych niż Hipoteka.

Istnieje ryzyko, iż wskutek zawirowań na rynku nieruchomości wartość przedmiotu zabezpieczenia ulegnie obniżeniu, co może uniemożliwić Obligatariuszom uzyskanie należnych im świadczeń z tytułu ustanowionej Hipoteki w całości lub w części. Ponadto, dochodzenie roszczeń w oparciu o Hipotekę może być długotrwałe i nie można zagwarantować, że Obligatariusze zostaną zaspokojeni w całości.

2.3.4 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Hipoteki. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

2.3.5 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach kodeksu postępowania cywilnego.

2.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 28 lit. C Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego

okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

2.3.7 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

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

2.4 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

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

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

2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

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

Ponadto, zgodnie z § 17c ust. 3 pkt 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2.

2.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

Ponadto organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

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

3. Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez przeprowadzenie przedterminowego wykupu w całości Obligacji serii I oraz przedterminowego wykupu części Obligacji serii H. Obligacje serii I zostały wykupione przez Emitenta w dniu 5 marca 2015 r., natomiast Obligacje serii H Emitent wykupił w dniu 16 lutego 2015 r.

4. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje Serii NS2 są obligacjami na okaziciela, Obligacje Serii NS2 są zabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy.

Obligacje Serii NS3 są obligacjami na okaziciela, Obligacje Serii NS3 są zabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy.

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

5. Wielkość emisji

Emisja Obligacji Serii NS2 doszła do skutku. Emitent przydzielił 340 000 sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji Serii NS2.

Emisja Obligacji Serii NS3 doszła do skutku. Emitent przydzielił 105 000 sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji Serii NS3.

6. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

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

7. Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji

7.1 Obligacje Serii NS2

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 21 stycznia 2015 r.
- 2) Data zakończenia subskrypcji: 11 lutego 2015 r.
- 3) Data przydziału: 13 lutego 2015 r.
- 4) Liczba Obligacji Serii NS2 objętych subskrypcją: 340.000 sztuk.
- 5) Średnia stopa redukcji: 13,28%.
- 6) Liczba Obligacji Serii NS2, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 340.000 sztuk.
- 7) Cena, po jakiej Obligacje Serii NS2 były obejmowane: 100,00 (sto) złotych.
- 8) Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje Serii NS2: 97.
- 9) Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje Serii NS2: 96.
- 10) Nazwy (firmy) subemitentów: nie zawarto umów o subemisję.
- 11) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa, d) promocji oferty – wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji Serii NS2 wyniosły ok. 804 tys. zł, w tym:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz sporządzenia dokumentu informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 804 tys. zł,
- koszty wynagrodzenia subemitentów: brak,
- koszty promocji oferty: brak.

Koszty emisji Obligacji Serii NS2 będą zaliczane do kosztów finansowych w okresie od daty emisji Obligacji do dnia ich wykupu.

7.2 Obligacje Serii NS3

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 14 stycznia 2015 r.
- 2) Data zakończenia subskrypcji: 23 stycznia 2015 r.
- 3) Data przydziału: 27 stycznia 2015 r.
- 4) Liczba Obligacji Serii NS3 objętych subskrypcją: 105.000 sztuk.
- 5) Średnia stopa redukcji: 2,06%.
- 6) Liczba Obligacji Serii NS3, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 105.000 sztuk.
- 7) Cena, po jakiej Obligacje Serii NS3 były obejmowane: 100,00 (sto) złotych.
- 8) Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje Serii NS3: 89.

- 9) Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje Serii NS3: 77.
- 10) Nazwy (firmy) subemitentów: nie zawarto umów o subemisję.
- 11) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa, d) promocji oferty – wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji Serii NS3 wyniosły ok. 262 tys. zł, w tym:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz sporządzenia dokumentu informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 262 tys. zł,
- koszty wynagrodzenia subemitentów: brak,
- koszty promocji oferty: brak.

Koszty emisji Obligacji Serii NS3 będą zaliczane do kosztów finansowych w okresie od daty emisji Obligacji do dnia ich wykupu.

8. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje Serii NS2 zostaną wykupione w dniu 13 lutego 2018 r. (Dzień Wykupu) to jest w dniu przypadającym 3 (trzy) lata (36 miesięcy) od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za XII Okres Odsetkowy.

Obligacje Serii NS3 zostaną wykupione w dniu 27 stycznia 2018 r. (Dzień Wykupu) to jest w dniu przypadającym 3 (trzy) lata (36 miesięcy) od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za VI Okres Odsetkowy.

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

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

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

8.1 Wcześniejszy wykup Obligacji

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

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

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

B. PRZYPADKI NARUSZENIA - PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji.

2. Przypadki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, wyłącznie na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków:

- a) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- b) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- d) jeżeli Emitent zmieni formę prawną prowadzenia działalności, tj. przestanie być spółką akcyjną;
- e) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;
- f) jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub w kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji, a łączna kwota, za którą dany składnik (składniki) aktywów zostanie (zostaną) zbyty, będzie odbiegała na niekorzyść od jego (ich) wartości rynkowej o co najmniej **33%** (trzydzieści trzy procent), a:
 - (i) zbywane aktyw (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) w ciągu 3 miesięcy zastąpione innym aktyvem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, lub
 - (ii) w majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy nie zostanie w ciągu 3 miesięcy wyrównana różnica pomiędzy wartością rynkową nabywanego aktywa (nabywanych aktywów) a wartością nabycia tego aktywa (aktywów);
- g) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy:
 - (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub gwarancji lub poręczenia lub innego zabezpieczenia zobowiązania - o skutku ekonomicznym zbliżonym do wyżej wskazanych - Znaczącemu Akcjonariuszowi lub za zobowiązania Znaczącego Akcjonariusza,

- przedmiotowego zapisu nie stosuje się do pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy, oraz gwarancji, poręczeń, zabezpieczeń i innych czynności o skutku ekonomicznie zbliżonym dokonywanych za zobowiązania podmiotów z Grupy;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy, których łączna wartość (saldo na dzień bilansowy) przekroczy **0,1%** kapitałów własnych Grupy, kumulatywnie w okresie roku obrotowego, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (iii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia oraz innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, oraz dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta;
- h) jeżeli jakiegokolwiek dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub podmiot z Grupy zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (z wyłączeniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta lub podmiotu z Grupy), w przypadku gdy łączna wartość zobowiązań wynikających z ich przedterminowego wykupu przekroczy **1%** kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy;
- i) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia komorniczego, tak w ramach postępowania zabezpieczającego jak i egzekucyjnego w stosunku do składników majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy na kwotę przewyższającą równowartość **1%** kapitałów własnych Grupy - w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, i zajęcie to nie zostanie zwolnione w ciągu 21 (słownie: dwudziestu jeden) dni;
- j) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności w terminie, z tytułu jednego lub więcej prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej **1%** kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub jakiegokolwiek innego prawomocnego orzeczenia przekraczającego **1%** kapitałów własnych Grupy, o których mowa powyżej;
- k) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności, w terminie wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą **1%** kapitałów własnych Grupy, przy czym za kapitały własne Grupy przyjmuje się kapitały własne wskazane w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym;
- l) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom;
- m) jeżeli Emitent dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności, która jest odmienna od działalności podstawowej Grupy w Dniu Emisji (przez działalność podstawową Grupy rozumie się działalność, z której Grupa osiąga ponad **50%** ogółu swoich skonsolidowanych przychodów operacyjnych);

- n) jeżeli wskaźnik zadłużenia ogółem Grupy - rozumiany jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitałów własnych – przekroczy poziom **0,7** na dzień bilansowy odpowiednio kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdzie:

dług netto – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

kapitały własne – to wartość bilansowa skonsolidowanego kapitału własnego ogółem;

- o) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej dokona lub dokonał jakiegokolwiek transakcji **po Dniu Emisji** – w ramach pojedynczej transakcji lub kilku, powiązanych lub niepowiązanych, transakcji – mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa, a w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków lub tych aktywów będzie Znaczący Akcjonariusz.

Powyższe transakcje nie dotyczą przypadku, gdy wartość nabywanego aktywa (aktywów) nie jest większa niż 5 (pięć) milionów złotych liczona kumulatywnie w okresie roku obrotowego – przedmiotowe przyzwolenie nie obejmuje transakcji mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa stanowiące udziałowe papiery wartościowe (w szczególności: udziały, akcje, prawa poboru, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity depozytowe, i inne zbywalne papiery wartościowe inkorporujące prawa majątkowe odpowiadające prawom wynikającym z akcji wyemitowane na podstawie właściwych przepisów prawa polskiego lub obcego), gdy w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków będzie Znaczący Akcjonariusz;

- p) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż **0,8** i w okresie 4 miesięcy (w przypadku Obligacji Serii NS2) lub 7 miesięcy (w przypadku Obligacji Serii NS3) od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż **0,8**
- przy czym wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia
 - przy czym dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego;
- q) jeżeli, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa o ustanowienie administratora hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze nowej umowy o ustanowienie administratora hipoteki.

Emitent zobowiązany jest bezzwłocznie informować Obligatariuszy o zaistnieniu przesłanki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.

Jednocześnie Emitent zobowiązany jest opublikować na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania Sprawozdania Finansowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu powyższych warunków za okres objęty Sprawozdaniem Finansowym.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie zaistniały żadne

z wyżej wymienionych przesłanek przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza.

3. Procedura przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.

- 1) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- 2) Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego wykupu w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 3) Pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta, Oferującego i podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane na Koncie sponsora emisji, pisemne żądanie powinno zostać przekazane na adres sponsora emisji.
- 4) Przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.
- 5) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu.
- 6) Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach przedterminowego wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień przedterminowego wykupu.

C. PRAWO (OPCJA) PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu dowolnej liczby Obligacji **przed Dniem Wykupu**, a Obligatariusze zobowiązani będą przedstawić do wykupu wskazane w żądaniu Obligacje (Przedterminowy Wykup).

Prawo do Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta może być zrealizowane przez Emitenta tylko i wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek od Obligacji.

Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Przedterminowego Wykupu nie później niż na 30 dni przed dniem Przedterminowego Wykupu w sposób określony w punkcie 29 WE – Zawiadomienia. Przedterminowy Wykup odbywać się będzie przez wypłatę, na rzecz osób lub podmiotów, których Obligacje będą wykupywane, wartości nominalnej Obligacji wraz z kwotą odsetek należnych od wykupowanych Obligacji (o których mowa w punkcie 10 Warunków Emisji) powiększonej o dodatkową premię dla Obligatariuszy w przypadkach i w wysokości określonej poniżej:

1 Obligacje Serii NS2:

- a) **1,00%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w I, II, III lub IV Terminie Płatności Odsetek,

- b) **0,50%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w V, VI, VII lub VIII Terminie Płatności Odsetek,
- c) **0,20%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w IX, X, XI Terminie Płatności Odsetek.

2 Obligacje Serii NS3:

- a) **1,00%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w I lub II Terminie Płatności Odsetek,
- b) **0,50%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w III lub IV Terminie Płatności Odsetek,
- c) **0,20%** wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w V Terminie Płatności Odsetek.

Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta

Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach Przedterminowego Wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień Przedterminowego Wykupu.

W przypadku realizacji wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, zgodnie z § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW Emitent złoży wniosek do GPW i BondSpot S.A. o zawieszenie notowania Obligacji. W takim przypadku obrót Obligacjami będzie zawieszony począwszy od trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do przedterminowego wykupu do dnia ich przedterminowego wykupu.

8.2 Warunki wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna.

Obligacje Serii NS2 będą oprocentowane w wysokości stopy bazowej równej stawce WIBOR3M (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o marżę (Marża).

Wysokość marży dla Obligacji Serii NS2 została ustalona przez Emitenta na poziomie 4,07 p.p. (cztery i 7/100 punktu procentowego) od wartości nominalnej Obligacji

Obligacje Serii NS3 będą oprocentowane w wysokości stopy bazowej równej stawce WIBOR6M (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o marżę (Marża).

Wysokość marży dla Obligacji Serii NS3 została ustalona przez Emitenta na poziomie 4,05 p.p. (cztery i 5/100 punktu procentowego) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

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

Jeżeli stawka WIBOR3M (dla Obligacji Serii NS2) lub WIBOR6M (dla Obligacji Serii NS3) będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla odpowiednio 3 lub 6-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Bazowej.

Odsetki od Obligacji Serii NS2 będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące. Okres Odsetkowy wynosić będzie 3 miesiące.

Odsetki od Obligacji Serii NS3 będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy. Okres Odsetkowy wynosić będzie 6 miesięcy.

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

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

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

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

N – wartość nominalna jednej Obligacji,

R – oprocentowanie Obligacji,

n – liczba dni w Okresie Odsetkowym.

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

Dla Obligacji Serii NS2 ustala się następujące Okresy Odsetkowe:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	13 lutego 2015 r.	5 maja 2015 r.	13 maja 2015 r.	89
II	13 maja 2015 r.	5 sierpnia 2015 r.	13 sierpnia 2015 r.	92
III	13 sierpnia 2015 r.	4 listopada 2015 r.	13 listopada 2015 r.	92
IV	13 listopada 2015 r.	5 lutego 2016 r.	13 lutego 2016 r.	92
V	13 lutego 2016 r.	5 maja 2016 r.	13 maja 2016 r.	90
VI	13 maja 2016 r.	5 sierpnia 2016 r.	13 sierpnia 2016 r.	92
VII	13 sierpnia 2016 r.	3 listopada 2016 r.	13 listopada 2016 r.	92
VIII	13 listopada 2016 r.	3 lutego 2017 r.	13 lutego 2017 r.	92
IX	13 lutego 2017 r.	5 maja 2017 r.	13 maja 2017 r.	89
X	13 maja 2017 r.	4 sierpnia 2017 r.	13 sierpnia 2017 r.	92
XI	13 sierpnia 2017 r.	3 listopada 2017 r.	13 listopada 2017 r.	92
XII	13 listopada 2017 r.	5 lutego 2018 r.	13 lutego 2018 r.	92

Źródło: Emitent

Dla Obligacji Serii NS3 ustala się następujące Okresy Odsetkowe:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	27 stycznia 2015 r.	17 lipca 2015 r.	27 lipca 2015 r.	181
II	27 lipca 2015 r.	19 stycznia 2016 r.	27 stycznia 2016 r.	184
III	27 stycznia 2016 r.	19 lipca 2016 r.	27 lipca 2016 r.	182
IV	27 lipca 2016 r.	19 stycznia 2017 r.	27 stycznia 2017 r.	184
V	27 stycznia 2017 r.	19 lipca 2017 r.	27 lipca 2017 r.	181
VI	27 lipca 2017 r.	19 stycznia 2018 r.	27 stycznia 2018 r.	184

Źródło: Emitent

9. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS2

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Obligacje Serii NS2 są zabezpieczone.

Parametry zabezpieczenia hipotecznego:

- 1. Rodzaj Hipoteki:** hipoteka umowna łączna.
- 2. Suma Hipoteki:** 150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych Obligacji.
- 3. Przedmiot Hipoteki:**
 - 1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 2/96 z obrębu 1-10-37, o łącznej powierzchni **23 470 m²**, położonej przy ulicy Przyczółkowej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr WA2M/00475504/4**;
 - 2) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 8/1 z obrębu 1-10-37, o łącznej powierzchni **6 298 m²**, położonej przy ulicy

Adama Branickiego w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr WA2M/00487892/7**.

Użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości (przedmiotu Hipoteki) jest Polnord S.A. do dnia 27.09.2009 r., a nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Warszawa).

Hipoteka opisana w pkt. 1) powyżej została wpisana na drugim miejscu hipotecznym w księdze wieczystej o numerze KW nr **WA2M/00475504/4** w dniu 18 lutego 2015 r. Natomiast w dniu 8 kwietnia 2015 r. dokonano wykreślenia z działu IV przedmiotowej księgi wieczystej hipoteki umownej na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji serii I.

Wobec powyższego wykreślenia, hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji przeszła na pierwsze miejsce hipoteczne.

Hipoteka opisana w pkt. 2) powyżej została wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym w księdze wieczystej o numerze KW nr **WA2M/00487892/7** w dniu 18 lutego 2015 r.

4. Wycena przedmiotu Hipoteki:

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

KW nr WA2M/00475504/4 – 44.287.890,00 zł na dzień 8 września 2014 r.

KW nr WA2M/00487892/7 – 8.860.000,00 zł na dzień 20 maja 2014 r.

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. nieruchomości) wynosi **53.147.890,00 zł**.

5. Administrator hipoteki

Zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł w dniu 13 stycznia 2015 r. z Łuczyński i Wspólnicy Sp.k. umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki. Administrator hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa.

6. Zwolnienie przedmiotu hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia hipoteką lub obniżenie sumy hipotecznej

1. W przypadku przedterminowego wykupu część Obligacji zgodnie z pkt. 28.C WE i wygaśnięcia wierzytelności z nich wynikających Emitent będzie uprawniony do złożenia wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej

liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki pod warunkiem, że zostaną spełnione kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego oraz
- 2) stosunek Sumy Hipoteki na nieruchomości (nieruchomościach) stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
- 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy bieżącej wartości nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) – zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 0,64.

2. Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt. 6.1.3 powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu.

3. Zgoda Oferującego

Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na złożenie wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na poziomach wskazanych w pkt. 6.1.2-3 powyżej, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej zgody, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po przeprowadzeniu przedterminowego wykupu części Obligacji w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

4. Zgoda administratora hipoteki

W przypadku, gdy Emitent wystąpi do administratora hipoteki o zgodę na złożenie wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 6.1.1 powyżej, wówczas administrator hipoteki niezwłocznie wyrazi,

w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie Sumy Hipoteki albo wykreślenie Hipoteki.

Administrator hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem dokonania przedterminowego wykupu części Obligacji.

7. Dozwolone obciążenia na przedmiocie hipoteki (nieruchomości)

1. Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

Emitent może ustanawiać po dniu 30 kwietnia 2015 r. na nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki lub ich częściach hipotekę, na drugim lub kolejnym niższym miejscu hipotecznym.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent nie skorzystał z wyżej opisanego uprawnienia.

10. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS3

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Obligacje Serii NS3 są zabezpieczone.

Parametry zabezpieczenia hipotecznego:

1. **Rodzaj Hipoteki:** hipoteka umowna.
2. **Suma Hipoteki:** 150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych Obligacji.
3. **Przedmiot Hipoteki:**

prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: **2/244**, o łącznej powierzchni **18 264 m²**, położonej przy ulicy Św. Urszuli Ledóchowskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA2M/00474541/8**;

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest Polnord Sopot II Sp. z o.o. („**Użyczający Zabezpieczenia**”) do dnia 27.09.2089 r., a nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Warszawa).

Wyżej opisana hipoteka została wpisana na drugim miejscu hipotecznym w księdze wieczystej o numerze KW nr **WA2M/00474541/8** w dniu 9 lutego 2015 r. Natomiast w dniu 11 marca 2015 r. dokonano wykreślenia z działu IV przedmiotowej księgi wieczystej hipoteki umownej na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji serii H.

Wobec powyższego wykreślenia, hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji przeszła na pierwsze miejsce hipoteczne.

4. Wycena przedmiotu Hipoteki:

Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

KW nr WA2M/00474541/8 obejmująca, dla celów dokonanej wyceny, tylko działkę nr 2/244 – 34.464.168,00 zł, na dzień 4 grudnia 2014 r. (stan istniejący po odłączeniu i wydzieleniu z ww. KW działki nr 2/248);

5. Administrator hipoteki

Zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent oraz Użyczający Zabezpieczenia zawarli w dniu 13 stycznia 2015 r. z Łuczyński i Wspólnicy Sp.k. umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki. Administrator hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa.

6. Zmiana przedmiotu hipoteki (nieruchomości)

1. Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:
 - 1) Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
 - 2) stosunek Sumy Hipoteki na nieruchomości (nieruchomościach) stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz
 - 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia -

zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż **0,35**

2. Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką.
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

3. Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt. 6.1.3 powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu.

4. Zgoda Oferującego

Emitent lub Użyczący Zabezpieczenia zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta lub Użyczącego Zabezpieczenia wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

5. Zgoda administratora hipoteki – zmiana przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

W przypadku, gdy Emitent lub Użyczący Zabezpieczenia wystąpi do administratora hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 6.1.1 powyżej, wówczas administrator hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie Sumy Hipoteki.

W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, administrator hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie 6.1.1 powyżej wynikać

będzie, że zgoda administratora hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie.

7. Dozwolone obciążenia na przedmiocie hipoteki (nieruchomości)

1. Emitent lub Użyczący Zabezpieczenia może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej – w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

Emitent lub Użyczący Zabezpieczenia może ustanawiać po dniu 30 kwietnia 2015 r. na nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki lub ich częściach hipotekę, na drugim lub kolejnym niższym miejscu hipotecznym.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent nie skorzystał z wyżej opisanego uprawnienia.

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

Według najlepszej dostępnej wiedzy, na dzień 31 grudnia 2014 r. szacowana wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym wynosiła 415 mln zł, natomiast wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych wynosiła 508,7 mln zł.

Wskaźnik zadłużenia ogółem Grupy - rozumiany jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitałów własnych, zgodnie z zapisami kowenantów, nie powinien przekroczyć poziomu 0,7 na dzień bilansowy odpowiednio kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdzie:

dług netto – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

kapitały własne – to wartość bilansowa skonsolidowanego kapitału własnego ogółem.

Zarząd Emitenta deklaruje że doloży należytych starań aby w okresie od Dnia Emisji do dnia wykupu emitowanych Obligacji, zobowiązania Emitenta były utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki

zadłużenia kształtowały się na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

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

Emitent nie określił przedsięwzięcia, które miałyby zostać sfinansowane z emisji Obligacji.

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez przeprowadzenie przedterminowego wykupu w całości Obligacji serii I oraz przedterminowego wykupu części Obligacji serii H. Obligacje serii I zostały wykupione przez Emitenta w dniu 5 marca 2015 r., natomiast Obligacje serii H Emitent wykupił w dniu 16 lutego 2015 r.

13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne.

Nie dotyczy.

14. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot.
-

**Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych
AREA - BIS mgr inż. Roman Wadecki**

OPERAT SZACUNKOWY

wyceny wartości rynkowej nieruchomości
opisanej w księdze wieczystej
WA2M/00475504/4
położonej w Warszawie dz. Wilanów
działka ewidencyjna nr 2-96

Data sporządzenia operatu: 2014-09-08

Wykonany przez:
mgr inż. Roman Wadecki
Rzecznik Majątkowy nr upr. 1867





Warszawa, wrzesień 2014

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00475504/4** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. Przyczółkowa**
- użytkownik wieczysty : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : **2-96 z obrębu : 1-10-37**

2. Opis nieruchomości

Wyceniana w niniejszym operacie działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni. Działka niezabudowana usytuowana w drugiej linii zabudowy osiedla Miasteczka Wilanów za działkami przeznaczonymi pod zabudowę Wilanów Office PARK. Kształt zbliżony do trójkąta przy ul. Adama Branickiego. Komunikacja miejska w pewnym oddaleniu przy Al. Rzeczpospolitej. Dojazd wewnętrzną ulicą o nawierzchni asfaltowej - od Al. Rzeczpospolitej. Tereny uzbrojone w sieci magistralne, teren działki nieuzbrojony, leży w zasięgu uzbrojenia. W granicy działki znajduje się studzienka kanalizacji ogólnospławnej. Teren jest płaski, zniwelowany, stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW, bez jakichkolwiek naniesień. Od północy działka graniczy z zabudową Wilanów Office Park, z pozostałych stron z innymi działkami niezabudowanymi.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 08.09.2014 roku. Wizję lokalną przeprowadzono dnia 04.09.2014 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2-96, położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej, opisanej w księdze wieczystej WA2M/00475504/4 wynosi :

WG = 44 287 890 zł

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy :

Roman Wadecki



CZĘŚĆ I

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość opisana w księdze wieczystej WA2M/00475504/4, stanowiąca działkę gruntową niezabudowaną o numerze ewidencyjnym 2-96, położona w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przy-
czółkowej.

1.2. Zakres i warunki sporządzenia wyceny

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu. Wartość rynkowa oznacza wartość nieruchomości w dniu wyceny oszacowaną na podstawie doświadczenia z obserwacji długoterminowych trendów na rynku, odpowiadającą z dużym stopniem prawdopodobieństwa wartości rynkowej nieruchomości.

Wycenę sporządzono w warunkach wolnego rynku, co oznacza, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, wyrażona w pieniądzu za kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu na który wartość została określona.

Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący.

Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

1.3. Cel wyceny

Celem sporządzenia niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, do zabezpieczenia emisji obligacji. Wartość rynkowa została w niniejszym operacie szacunkowych określona na dzień:

- 08.09.2014 r.

Zgodnie z udzielonym mi zleceniem, określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa odpowiada wartości dla celów sprzedaży w aktualnych warunkach na rynku nieruchomości. Wycenę sporządzono dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w warunkach przeciętnych, t.j. przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomości, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, jej położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne oraz stanu zagospodarowania.

2. Podstawy materialno-prawne wyceny

2.1. Podstawy prawne

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2014 poz. 518
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2108 i 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 196 z dnia 7 października 2005 r. poz. 1628),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165, poz. 985 z 11 sierpnia 2011 r.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1971, poz. 321 z późniejszymi zmianami).

2.2. Podstawy metodologiczne

- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego". M. Prystupa, Wydanie II poprawione i uzupełnione, PFSRM W-wa 2003 r.,
- "Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo majątkowe". D. Wilkowska-Kotakowska, LEXI-SNEXIS Wyd. I, Warszawa 2010 r.
- "System, zasady i procedury wyceny nieruchomości" A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM, Warszawa, wydanie pierwsze, marzec 2010 r.

2.3. Standardy zawodowe

- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI”. Załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 04.01.2010 r.
- UWAGA: Pozostałe Standardy Zawodowe, PKZW i NI nie zostały zatwierdzone do stosowania przez Ministra TB i GM, w związku z powyższym nie stanowią przepisów prawa.

2.4. Standardy bankowe

- Rekomendacja F z dnia 12 listopada 1998 r. (zaktualizowana w marcu 2003 r.) dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.
- Uchwała Nr 4/2004 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 8 września 2004 r. (Dz. Urz. NBP, z 2004 r, Nr 15 poz. 25) w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka oraz zakresu stosowania metod statystycznych i warunków, których spełnienie umożliwia uzyskanie zgody na ich stosowanie, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wypłacalności banku, zakresu i sposobu uwzględniania działania banków w holdingach w obliczaniu wymogów kapitałowych i współczynnika wypłacalności oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu, sposobu i warunków ich wyznaczania.

2.5. Podstawa wyceny

Wartość rynkowa - Definicja prawna

Prawna definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zawarta w art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami):

- „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:
- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

3. Źródła danych merytorycznych

3.1. Dotyczące przedmiotu wyceny

- odpis z księgi wieczystej **WA2M/00475504/4**,
- Decyzja Nr **165/2008** z dnia 04.12.2008 r. dot. zatwierdzenia podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **WA2M/00458224/2**,
- mapa sytuacyjna nieruchomości według wykazu powierzchni,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów (w ewidencji zapisany jest nieaktualny numer księgi wieczystej),
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Dotyczące rynku nieruchomości

- Badania aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości przeprowadzone w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, ul. Sandomierska 12;
- Raporty firm consultingowych obsługujących rynek nieruchomości, np.:
 "MARKETBEAT raport o rynku nieruchomości w Polsce" publikacja Cushman&Wakefield Polska, wiosna 2014;
 "Office+Market+Profile" IVQ Jones Lang LaSalle;
 "Ober_House Real Estate Advisors" Raporty z Rynku & PR;
 Raporty - Emmerson i Gratka.pl, Raporty Szybko & Expander i in.
- Geoportal: maps.geoportal.gov.pl/
- Specjalistyczne portale internetowe: *Money.pl, WGN.pl, Trader.pl, KRN.pl, Inwestycje.pl*;

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny : **2014-09-08**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : **2014-09-08**

- data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny : 2014-09-04
- data dokonania oględzin nieruchomości : 2014-09-04

5. Stan prawny nieruchomości , rodzaj i treść praw z nią związanych

5.1. Dane ogólne

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00475504/4** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy**
- bliższe określenie położenia : **ul. Przyczółkowa**
- właściciel : **Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa** (osoba prawna której powierzone wykonywanie praw Skarbu Państwa)
- użytkownik wieczysty : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : **2-96 z obrębu : 1-10-37**
- Działka ew. nr 2/96 powstała w wyniku scalenia działek 2/35 i 2/40 i ich podział na działki 2/95, 2/96, 2/97, 7, 8, 9, 11, 12. Decyzja podziałowa Nr 166/2008 r. z dn. 04.12.2008 r.
- powierzchnia działki : **2.3470 ha**

5.2. Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	WA2M / 00475504 / 4	
2.	Oznaczenie wydziału	—	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE	
	B: siedziba sądu	WARSZAWA	
	C: kod wydziału	WA2M	
	D: numer wydziału	VII	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	—	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE
DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"			
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	4, 5	1
	2. Województwo	4, 5	MAZOWIECKIE
	3. Powiat	—	—
	4. Gmina	4, 5	M.ST.WARSZAWA
	5. Miejscowość	4, 5	WARSZAWA
	6. Dzielnica	4, 5	WILANÓW
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	4, 5	146516_8.1037.2/96
	2. Numer działki	4, 5	2/96
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1-10-37
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	PRZYZCÓŁKOWA
	6. Sposób korzystania	4, 5	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	—
		Obszar	—
	8. Przyłączenie	Numer księgi	4, 5
		Obszar	4, 5
			23470,0000 M2
Rubryka 1.5 - Obszar			

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Obszar		4, 5	23470,0000
DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"			
Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer prawa	13	1
	2. Napis	13	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
	3. Rodzaj prawa	13	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI
Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego			
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Okres użytkowania		2	2089-09-27
2. Sposób korzystania		2	ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM NIERUCHOMOŚCI
DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"			
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3	1
	2. Nazwa	3	AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
	3. Siedziba	3	WARSZAWA
	5. Rola instytucji	3	OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3	1
	2. Nazwa	3	POLNORD SA
	3. Siedziba	3	GDYNIA
DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Rodzaj wpisu		1	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		1	SLUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR EWID. 2/18 (OPISANEJ W KW NR 430671), 2/23 (OPISANEJ W KW NR 431093) POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHOD, PRZEJAZDU I PRZEPROWADZENIU MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NR EWID. 2/26 (OPISANĄ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ) NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2004R. ZAWARTEJ PRZED ASESOREM NOT. MARZENĄ DMOCHOWSKĄ Z-CĄ NOT. W W-WIE JANUSZA RUDNICKIEGO REP. A NR 6431/2004 K. 3-18 W KW 430665. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR 2/35 I 2/40 Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR WA2W00458225/9
DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		14	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		14	42856220,00
3. Suma słownie		14	CZTERDZIEŚCI DWA MILIONY OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT SZESĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA
4. Waluta sumy		14	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	14 1
		B: wierzytelność	14 ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z OBLIGACJI

				SERII I EMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY WSKAZANEJ W POLU 4.4.1.8 C, T.J. OBLIGACJI W LICZBIE NIE WIĘKSZEJ NIŻ 200.000, O NUMERACH OD 000001 DO 200000, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 20.000.000,00 ZŁ, Z NASTĘPUJĄCYMI WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI SERII I; 1. OBLIGACJE SERII I ZOSTANĄ WYEMITOWANE JAKO PAPIERY WARTOŚCIOWE NA OKAZICIELA, 2. OBLIGACJE SERII I NIE BĘDĄ POSIADAŁY FORMY DOKUMENTU ZGODNIE Z ART. 5A USTAWY Z DNIA 29 CZERWCA 1995 R. O OBLIGACJACH (J.T. DZ.U. 2001.120.1300 ZE ZM., USTAWA ZWANA DALEJ USTAWĄ O OBLIGACJACH), 3. OBLIGACJE SERII I BĘDĄ OBLIGACJAMI KUPONOWYMI (ODSETKOWYMI), 4. CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI SERII I BĘDZIE RÓWNA JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ, T.J. 100,00 ZŁ, 5. OBLIGACJE SERII I BĘDĄ ZABEZPIECZONE, 6. CELEM EMISJI OBLIGACJI SERII I BĘDZIE POZYSKANIE PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZAMIERZA PRZEZNACZYĆ NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI SERII B WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 87/2009 ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 19 LISTOPADA 2009 R. W SPRAWIE PODPISANIA UMOWY ORGANIZACJI PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI ORAZ EMISJI OBLIGACJI NA PODSTAWIE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI ORAZ UCHWAŁY NR 89/2009 ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 20 LISTOPADA 2009 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B W RAMACH PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I O USTANOWIENIU ZABEZPIECZENIA, 7. EMISJA OBLIGACJI SERII I NASTĄPI W SPOSÓB OKREŚLONY W ART. 9 PKT 3 USTAWY O OBLIGACJACH, T.J. POPRZEC KIEROWANIE PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII I DO MAKSYMALNIE 99 INDYWIDUALNIE OZNACZONYCH ADRESATÓW, W SPOSÓB, KTÓRY NIE STANOWI PUBLICZNEGO PROPONOWANIA NABYCIA OBLIGACJI ANI PUBLICZNEJ OFERTY W ROZUMIENIU ART. 3 USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH (J.T. DZ.U. 2009.185.1439 ZE ZM.), 8. TERMIN WYKUPU OBLIGACJI SERII I ZOSTAJE WYZNACZONY PO UPŁYWIE 3 LAT OD DATY EMISJI OBLIGACJI SERII I, Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ ZAWARTYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I, 9. DATA EMISJI OBLIGACJI SERII I ZOSTANIE OKREŚLONA W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I, NIE PÓŹNIEJ NIŻ DO 21 STYCZNIA 2013 R., 10. OBLIGACJE SERII I BĘDĄ OPROCENTOWANE WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ OPARTEJ NA STAWCE WIBOR 3M POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ W WYSOKOŚCI 4,85 % W SKALI ROKU DLA KAŻDEGO OKRESU ODSETKOWEGO, 11. ODSETKI OD OBLIGACJI SERII I WYPŁACANE BĘDĄ W OKRESACH 3 MIESIĘCZNYCH Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ ZAWARTYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I. OBLICZANIE ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI SERII I BĘDZIE NASTĘPOWAĆ WEDŁUG NASTĘPUJĄCEGO WZORU: $KO = SP \times WN \times LD / 365$, GDZIE: KO - OZNACZA KWOTĘ ODSETEK OD JEDNEJ OBLIGACJI SERII I, SP - OZNACZA USTALONĄ NA DANY OKRES ODSETKOWY STOPĘ PROCENTOWĄ, WN - OZNACZA WARTOŚĆ NOMINALNĄ JEDNEJ OBLIGACJI SERII I, LD - OZNACZA LICZBĘ DNI, ZA KTÓRE NALICZANE SĄ ODSETKI PO ZAOKRĄGLENIU WYNIKU TEGO OBLICZENIA DLA JEDNEJ OBLIGACJI SERII I DO JEDNEGO GROSZA (PRZY CZYM PÓŁ GROSZA BĘDZIE ZAOKRĄGLONE W GÓRĘ), 12. WYKUP OBLIGACJI SERII I PRZYPADAĆ BĘDZIE NA OSTATNI DZIEŃ OSTATNIEGO OKRESU ODSETKOWEGO, Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ ZAWARTYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I. W PRZYPADKU, GDY DATA WYKUPU PRZYPADAĆ BĘDZIE NA DZIEŃ WOLNY OD PRACY, WYKUP NASTĄPI W PIERWSZYM DNIU ROBOCZYM PO TYM DNIU. WYKUP OBLIGACJI SERII I W DNIU WYKUPU NASTĄPI PO-
--	--	--	--	---

				PRZEZ SPEŁNIENIE ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO, RÓWNEGO SUMIE WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI SERII I, 13. Z CHWILĄ DOKONANIA WYKUPU, OBLIGACJE SERII I PODLEGAJĄ UMORZENIU, 14. OBLIGATARIUSZ BĘDZIE MIAŁ PRAWO ŻAŁAĆ OD SPÓŁKI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII I, A SPÓŁKA ZOBOWIĄZANA BĘDZIE OBLIGACJE SERII I NIEZWŁOCZNIE WYKUPIĆ, W RAZIE ZAISTNIENIA PRZYPADKÓW NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI WSKAZANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I, 15. EMITENT BĘDZIE MIAŁ PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII I NA WARUNKACH WSKAZANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I, 16. POZOSTAŁE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I ZOSTANĄ ZAWARTE W PROPOZYCJI NABYCIA I WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII I, 17. W PRZYPADKU DOJŚCIA EMISJI OBLIGACJI SERII I DO SKUTKU, ZARZĄD SPÓŁKI MOŻE PODJĄĆ WSZELKIE NIEZBĘDNE CZYNNOŚCI W CELU WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII I DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU - CATALYST.
	C: stosunek prawny	1.	14	UCHWAŁA NR 108/2012 ZARZĄDU POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 20 LISTOPADA 2012 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII I

5.3. Funkcja w m.p.z.p.

16 UM (budownictwo usługowo-mieszkalne)

Uchwała Nr 405 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 18.01.2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Przedpola Pałacu Wilanowskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 52 z dnia 27 marca 2001 poz. 449) - dla terenu oznaczonego symbolem **16 UM** plan ustala :

1.	Powierzchnia terenu: 19,1 ha	
2.	Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej	
2.1.	Przeznaczenie podstawowe	wolnostojące obiekty o charakterze usługowym związane z hotelarstwem, wystawiennictwem; szkoły podstawowe lub ponadpodstawowe, placówki naukowe, obiekty administracyjno – biurowe;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające	tereny sportu i rekreacji;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	w obszarach poza strefami uciążliwości komunikacyjnej obiekty administracyjno-biurowe, obiekty kultury, z dopuszczeniem ograniczonych funkcji mieszkalnych budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego lub wielorodzinnego; drugorzędny układ drogowy;
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1.	Strefy uciążliwości hałasowej	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń anty-hałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2.	Powierzchnia biologicznie czynna	dla działek budowlanych minimalnie 50 %;
3.3.	Powierzchnia zabudowana	dla działek budowlanych maksymalnie 45 %;
3.4.	Wysokość zabudowy	do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m (z zastrzeżeniem pkt 4.1.), przy czym w budynkach lokalizowanych w strefie bezpośrednio sąsiadującej z autostradą A2 dopuszcza się wysokość do 18,0 m i V kondygnacji;
3.5.	Intensywność zabudowy	do 2,2;
3.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	dla działek budownictwa jednorodzinnego 800 m ² ;
3.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku lub płaskie przekrycia lub tarasy dachowe;
3.8.	Dostępność komunikacyjna	od strony ulicy Sobieskiego - Bis, Zdrowej, Płaskowickiej - Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;

3.9.	Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się parkowanie naziemne wielopoziomowe do III kondygnacji;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1.	Dominanty wysokościowe	ustala się orientacyjną lokalizację punktowej dominanty funkcjonalno-przestrzennej o wysokości do 18,0 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
4.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się
4.3.	Linie zabudowy	od strony autostrady A2 w odległości co najmniej 30 m od linii rozgraniczających układu drogowego
4.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	nie określa się;
4.7.	Elementy zieleni miejskiej	ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w granicach działek inwestycyjnych;
5	Warunki ochrony przyrodniczej terenu	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne; w zaznaczonej na rysunku planu strefie zasięgu stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6	Infrastruktura techniczna	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

Wskaźnik intensywności zabudowy (PLD) : wskaźnik intensywności zabudowy terenu lub działki – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki.
(...)

5.4. Charakterystyka lokalizacji

WILANÓW : Nazwa dzielnicy pochodzi od rezydencji króla Jana III Sobieskiego, która do dnia dzisiejszego jest najważniejszym obiektem na terenie tej części miasta. Unikatowa wartość historyczna, artystyczna i turystyczna rezydencji Jana III czyni z Wilanowa cel prawie wszystkich wycieczek ludzi odwiedzających Warszawę. Jest także głównym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność gminy, jako terenu budowlanego. Innym tego rodzaju czynnikiem jest kontakt wilanowskich osiedli z nieskażoną przyrodą. To wszystko sprawia, iż ceny gruntów w Wilanowie należą do najwyższych w Warszawie, a budowane tam rezydencje – do najbardziej prestiżowych.

Wilanów zajmuje południowo-wschodnie krańce lewobrzeżnej Warszawy. Jego obszar wynosi 3 673 ha, tj. ok. 7,4% terytorium miasta, a zamieszkuje go ok. 12 tys. osób, tj. ok. 0,75% mieszkańców stolicy.

Nazwa dzielnicy pochodzi od rezydencji króla Jana III Sobieskiego, która do dnia dzisiejszego jest najważniejszym obiektem na terenie tej części miasta. Unikatowa wartość historyczna, artystyczna i turystyczna rezydencji Jana III czyni z Wilanowa cel prawie wszystkich wycieczek ludzi odwiedzających Warszawę. Jest także głównym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność gminy, jako terenu budowlanego. Innym tego rodzaju czynnikiem jest kontakt wilanowskich osiedli z nieskażoną przyrodą. To wszystko sprawia, iż ceny gruntów w Wilanowie należą do najwyższych w Warszawie, a budowane tam rezydencje – do najbardziej prestiżowych.

Obecnie znakomita większość dzielnicy to tereny rolnicze, stanowiące w planach urbanistycznych obszar potencjalnej ekspansji miasta (np. tzw. Wilanów Zachodni). Wilanów praktycznie nie posiada zakładów przemysłowych, co jest zaletą, albowiem cały jego obszar, jak i sąsiadującego z nim Konstancina-Jeziorny, nabiera charakteru mieszkaniowo-rezydencjonalnego. Dominuje tu zieleń, niska zabudowa willowa oraz kompleksy apartamentowe. Intencją władz samorządowych jest zachowanie tej specyfiki. Preferuje się nieuciążliwą dla środowiska naturalnego działalność usługową, handlową i przemysłową (biura, centra biznesu, hotele, obsługa turystyczna). Priorytetem dawnej gminy była budowa nowoczesnej infrastruktury miejskiej, która umożliwiła wzrost liczby mieszkańców i rozwój sieci usługowo-biurowej. Na progu XXI wieku, Wilanów stoi przed trzema ważnymi inwestycjami: budową Świątyni Opatrzności Bożej, Ratusza i „Miasteczka Wilanów”. Inicjatywy te zaważą na wizerunku Wilanowa i podkreślą jego znaczenie na mapie Warszawy. Wilanów jest położony w doskonałym układzie komunikacyjnym. Przez dzielnicę przechodzi główna arteria (Wisłostrada) oraz ulice o dużym znaczeniu ogólnomiejskim (Sobieskiego, Al. Wilanowska). Przy ul. Wiertni-

czej 21 znajduje się pętla autobusowa. Stąd wyruszają i tu kończą swój bieg środki komunikacji miejskiej. Połączenie z centrum Warszawy jest łatwo dostępne dzięki liniom autobusowym: 116, 130, 165, 180 (zwykłe); 410, 414, 519, 522 (pospieszne); E-2 (ekspresowa).

Natomiast z Wilanowa do Konstancina można dojechać autobusami numer 700, 710, 724, 806, których trasa rozpoczyna się przy stacji Metra „Wilanowska”. Jest to najbliższa położona stacja (5 km od centrum gminy). w odległości 8 km od Wilanowa znajduje się międzynarodowy port lotniczy OKĘCIE. W przyszłości przez Wilanów będzie przebiegał odcinek autostrady A-2 na estakadzie i w wykopie, oraz most przez Wisłę (razem ok. 7 km).

5.5. Opis działki



Wyceniana w niniejszym operacie działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni. Działka niezabudowana usytuowana w drugiej linii zabudowy osiedla Młosteczka Wilanów za działkami przeznaczonymi pod zabudowę Wilanów Office PARK. Kształt zbliżony do trójkąta przy ul. Adama Braniczkiego. Komunikacja miejska w pewnym oddaleniu przy Al. Rzeczpospolitej. Dojazd wewnętrzną ulicą o nawierzchni asfaltowej - od Al. Rzeczpospolitej. Tereny uzbrojone w sieć magistralne, teren działki nieuzbrojony, leży w zasięgu uzbrojenia. W granicy działki znajduje się studzienka kanalizacji ogólnospławnej. Teren jest płaski, zniwelowany, stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW, bez jakichkolwiek naniesień. Od północy działka graniczy z zabudową

Wilanów Office Park, z pozostałych stron z innymi działkami niezabudowanymi.

5.6. Dokumentacja fotograficzna



CZĘŚĆ II

6. Wycena wartości rynkowej gruntu

6.1. Założenia ogólne - wybór podejścia i metody szacowania

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
- Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{sr} \cdot (\sum u_i)$$

gdzie:

u_i - oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cech na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

- Postanowienia dodatkowe:

- Rzeczoznawca majątkowy stosujący podejście porównawcze powinien umieścić w operacie szacunkowym przyjętą przez niego bazę danych z cenami transakcyjnymi nieruchomości porównawczych, które zostały wykorzystane w wycenie, z uwzględnieniem zasady poufności i ochrony danych osobowych.

- Przy zastosowaniu metod omówionych w niniejszym standardzie można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny "K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

6.2. Omówienie i charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie śpieszą się z ich sprzedażą.

Koszty utrzymania takich nieruchomości nie są natomiast zbyt wysokie. Sprzedający, jeśli mają do wyboru sprzedaż z rabatem i lub rezygnację z transakcji, zwykle wolą czekać.

Wnioski płynące z analiz Metrohouse wskazują, że wiele działek wystawionych zostało do sprzedaży z wygórowanymi cenami tylko dla wysondowania rynku. Takie oferty z przeszacowanymi stawkami mogą czekać na kupca nawet kilka lat. Właściciele działek podejmują jednak to ryzyko i nie zakładają w najbliższej perspektywie ich obniżek. Analitycy zwracają uwagę na to, że wzrosty średnich cen ofertowych są m.in. efektem wykupienia najbardziej atrakcyjnych cenowo działek. Powrót do cen sprzed kryzysu oznacza, że segment działek otrząsnął się już całkowicie z jego skutków.

Od początku kryzysu na rynku hipotecznym mieliśmy do czynienia ze spowolnieniem popytu na grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, który niemal całkowicie wyhamował wraz z końcem ubiegłego roku. Znacznie lepiej kształtuje się sytuacja w segmencie nieruchomości przeznaczonych na funkcje biurowe i handlowe, gdzie popyt jest wciąż na wysokim poziomie - sprzyjają temu ograniczone zasoby gruntów, zwłaszcza w centrum stolicy. W przy-

padku gruntów pod inwestycje magazynowe, deweloperzy, ze względu na wciąż wysokie ceny ziemi, a także sytuację na rynku kredytowym, ograniczają jej nabywanie, obawiając się spadku popytu na powierzchnie magazynowe oraz kłopotów związanych z finansowaniem nieruchomości. Inwestorzy wstrzymują się z zakupem gruntów, oczekując w najbliższym roku korekty cen.

Rynek gruntów inwestycyjnych

Zarys ogólny

> I poł. 2014 r. charakteryzowała się dużą aktywnością podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych. Liczba transakcji z I poł. 2014 r. zwiększyła się o 115% względem analogicznego okresu roku 2012 i osiąga poziom około 650 mln PLN.

> Inwestorzy najchętniej analizowali projekty mieszkaniowe. Na takie inwestycje wydali 70% środków, 25% kupujący przeznaczali na działki pod zabudowę biurowo-handlową, a 5% pod magazyny.

> Na Warszawę przypada w dalszym ciągu około 70-75% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania, choć wyraźne ożywienie widać również na rynkach regionalnych.

> W I półroczu zaobserwowano wysoką aktywność sprzedażową wśród spółek Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Rolnych i innych jednostek samorządowych.

> Nastąpiła stabilizacja cen gruntów, podaż pozostaje na relatywnie wysokim poziomie, natomiast inwestorzy zachowują „spokój” w analizie i zakupie.

> Biorąc pod uwagę działki pod nieruchomości handlowe, rok 2014, podobnie jak ubiegły, nie będzie łatwy dla deweloperów centrów handlowych. Stałym wyzwaniem będzie uruchomienie nowych projektów w warunkach niewielkiego ożywienia gospodarczego

> Powszechnym staje się fakt zawierania umów warunkowych, mających na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądza w czasie, nie dłuższym niż 18 miesięcy.

> Pomimo wysokiej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie został w pełni zaspokojony, przede wszystkim z uwagi na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy uwarunkowania prawne nieruchomości, uniemożliwiające efektywne zagospodarowanie nieruchomości, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegały obrotowi na rynku.

> Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań i najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.

> W przypadku projektów mieszkaniowych, których przygotowanie inwestycyjne nie będzie budziło ryzyka i nakładało na inwestora dodatkowych nakładów, rejestrowane będą przypadki wzrostu ceny i znacznej gotowości do transakcji jednokrokowych (gotówkowych).

> W 2014 r. wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową, osiągnie wyższą wartość niż 2013 r. i wyniesie około 1,75 mld PLN.

> Warto wskazać że na rynku zarejestrowano kilka znaczących transakcji gruntami inwestycyjnymi, których poziom zbliżony był do kwoty 170 – 180 mln PLN. Biorąc pod uwagę planowane zakupy, możemy spodziewać się rekordowych transakcji jeszcze w tym roku.

> Ceny transakcyjne w większości miast ulegają dalszej stabilizacji. Statystycznie cena ziemi potrzebnej do wybudowania 1 m² powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu niższa niż w 2013 r., np. w Katowicach o 1%, a w Warszawie, poza obszarem centrum, o 0,5%.

> Ziemia pod biurowce staniała najbardziej w Katowicach o 5% i we Wrocławiu o 2% natomiast w Trójmieście o 1% dając, stabilną sytuację cenową gruntów w regionie. Ceny działek pod zabudowę biurową i mieszkaniową w 2014 r. nie będą już wykazywać tendencji spadkowej. Na przykładzie I i II kwartału 2014 r., kiedy to w pojedynczych przypadkach realizowane były wyższe kwoty transakcyjne aniżeli zakładane, drugie półrocze zapowiada się optymistycznie.

> Ceny gruntów pod zabudowę handlową unormowały się i wydaje się, że w najbliższych miesiącach pozostaną na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod galerie jak i parki handlowe.

> 2014 r. będzie się charakteryzował dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, w mniejszym stopniu biurowych i handlowych, w pierwszej kolejności w takich miastach jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, w drugiej w Gdańsku czy Poznaniu.

> W nadchodzących miesiącach będziemy obserwować dalsze zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, szczególnie w Warszawie i Wrocławiu. Na pozostałych rynkach lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań, Kraków widoczne będą transakcje sprzedaży mieszkaniowych i biurowych gruntów inwestycyjnych poczynione nie tylko przez lokalnych deweloperów ale i spoza rynku lokalnego.

> Analizując realizowane obecnie jak i planowanych przez deweloperów wydatki związane z inwestycjami w nieruchomości w pierwszym półroczu 2014 r., możemy przypuszczać, że na koniec 2014 r. istnieje szansa na znaczne przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego.

Ceny za grunt pod inwestycje biurowe (EUR / m2 GLA)

MIASTO	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa: Centrum	400	800	600
Warszawa: Poza Centrum	150	400	275

Źródło: Przegląd Rynku Nieruchomości i pol. 2014 | Polska Colliers International

6.3. Opis procedury szacowania

Podstawę prawną przyjętej procedury szacowania stanowi ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z dnia 22 września 2004 r. poz. 2109).

Algorytm wyceny przeprowadzono wg metodologii podanej w opracowaniu wydanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Nieruchomości: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. M. Prystupa, Wydanie II poprawione i uzupełnione, W-wa 2003 r.

Jako rynek lokalny przyjęto obrót działkami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod inwestycje na terenie Wilanowa w 2013 i 2014 roku. Pominęto małe działki przeznaczone w starej części Wilanowa, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną.

W wyniku prac analitycznych zebrano notowania (dane z aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości) cen jednostkowych nieruchomości gruntowych położonych na terenie Wilanowa – o przeznaczeniu i funkcjach w planie zagospodarowania podobnych do działki wycenianej.

Rynek nieruchomości przeanalizowano na podstawie badań aktów notarialnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości w rejestrze cen gruntów prowadzonym w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy przy ul. Sandomierskiej 12. Nie przeprowadzono aktualizacji cen w zamieszczonej bazie danych ze względu na brak widocznych relacji pomiędzy upływem czasu w badanym okresie a ceną jednostkową nieruchomości na rynku lokalnym oraz bardzo niską inflację. Odrzucono transakcje zawarte na obszarze Wilanowa Południowego, jako nie odpowiadające porównaniom – wymaganiom wyceny, oraz małe działki przeznaczone pod pojedyncze domy jednorodzinne na obszarze Wilanowa Północnego i Przedpola Pałacu. Dane z transakcji na rynku lokalnym zestawiono w poniższej Tabeli 6.1. Dane obejmują obrót prawem użytkowania wieczystego i własności, ponieważ rynek lokalny nie różnicuje wartości pod względem różnicy praw, które mają tu charakter drugorzędny:

TABELA 6.1.

dokument	data transakcji	obręb	Numer działki ewidenc.	ulica	powierzchnia ewid.	cena transakcyjna	Funkcja w planie	kw
43/2014	2014-01-03	1-06-68	118/5	Zakamarek	592	929	MJ8	WA2M/00441631/6
20/2014	2014-01-03	1-06-76	2/43	Rosy	1000	345	MN	WA2M/00469809/7
98/2014	2014-01-09	1-10-14	57/11, 57/12	Pigwy	2070	1120	MN	WA2M/00295088/5
2011/2014	2014-02-13	1-05-43	22, 23	Gubinowska	567	838	B	WA2M/00210482/8
1267/2014	2014-02-25	1-10-14	70/30	Winogronowa	964	1193	MNJ	WA2M/00492083/1
1442/2014	2014-03-05	1-10-14	51/26, 51/69	Arbuzowa	1522	887	18MJ/23MJ	WA2M/00470720/9
21609/2014	2014-03-13	1-10-15	10/3, 7/5, 8/5, 9/4, 13/3, 14/3, 15/3, 11/3, 12/3	Aleja Wilanowska	34852	1129	3MU	WA2M/00373281/9
1175/2014	2014-05-07	1-10-14	52	Arbuzowa	981	672	6MJ	WA2M/00134167/7
1159/2014	28.01.2014	7-05-10	37/5	Sacharowa	3724	3419	UU9 (ust. i mieszk.)	WA1M/00158995/7
581/2014	12.02.2014	1-06-57	74/2	Drewny	3223	475	U3	WA2M/00080328/0
1764/2013	14.05.2013	1-05-46	29/43, 29/44, 18	Biedronki	1144	3055	MNJ	WA2M/00111251/6
13334/2013	14.08.2013	1-05-48	88/2	Kr. Marysieńki	621	1014	UMN	WA2M/00447864/0
5728/2013	24.09.2013	1-05-55	59	Uprawna	1523	624	MU	WA2M/00496607/9
1475/2013	29.10.2013	1-06-71	8/6	Rosy	1000	610	MN3 jednorod.	WA2M/00372426/1

Z powyższych danych wyprowadzono zależności:

$$C_{\text{sr}} = 1165 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 3724 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 345 \text{ zł/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących :

$$u_{\text{min}} = 0,45$$

$$u_{\text{max}} = 2,92$$

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych :

TABELA 6.2.

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie	najlepsze – na rynku lokalnym
	pośrednie – strefa pośrednia na rynku lokalnym
	slabe – peryferyjne
Przeznaczenie w m.p.z.p.	bardzo dobre – funkcje komercyjne
	dobre – funkcje mieszane
	slabe – funkcje rolne , teren pod uzbr. komunalne
Sąsiedztwo	najlepsze – brak jakichkolwiek uciążliwości
	przeciętne – warunki sąsiedzkie przeciętne
	slaba – oddziaływanie na nieruchomość wycenianą
Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra - dostęp do wszystkich środków komunikacji miejskiej
	przeciętna – przystanki komunikacji publicznej w pewnej odległości
	slaba – dostęp do środków komunikacji publicznej w oddaleniu
Infrastruktura techniczna	pełna – teren posiada wszystkie przyłącza
	przeciętna – brak części mediów
	slaba – brak mediów , lub tylko jedno

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max}) :

TABELA 6.3.

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C_{min}	C_{max}
1.	Położenie	Ul. Rosy - peryferyjne	Ul. Biedronki - blisko Pałacu
2.	Przeznaczenie w m.p.z.p.	MN3	MNJ - zabudowa mieszkalna o wysokim standardzie, jedno- i wielorodzinna
3.	Sąsiedztwo	Przeciętne - brak w najbliższym otoczeniu obiektów infrastruktury	Najlepsze - domy o wysokim standardzie, blisko Pałac Wil.
4.	Dostępność komunikacyjna	slaba	dobra
5.	Infrastruktura techniczna	slaba	pełna

Charakterystyka szacowanego gruntu w odniesieniu do przyjętej oceny rynku :

TABELA 6.4.

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka gruntu wycenianego	
1.	Położenie	„Miasteczko Wilanów” cz. ptn-wsch.	pośrednie
2.	Funkcje w m.p.z.p.	16 UM	przeciętne
3.	Sąsiedztwo	zabudowa mieszkalna i biurowa o wysoki standardzie	najlepsze
4.	Dostępność komunikacyjna	ulice dojazdowe w trakcie realizacji	slaba
5.	Infrastruktura techniczna	uzbrojenie komunalne przy głównej ulicy	pełne

Dla wycenianej działki określono następujące cechy rynkowe i ich wagi procentowe (pomocniczo : Standard III.7. pkt 2.15.c) : obserwacja preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości :

- u_1 położenie na rynku lokalnym : 30%
- u_2 funkcje w m.p.z.p. : 30%

- u_3 sąsiedztwo : 20%
 - u_4 dostępność komunikacyjna : 10%
 - u_5 infrastruktura techniczna : 10%
- Analiza cech rynkowych i współczynników korygujących :

TABELA 6.5.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakresy współczynników korygujących	Wart. współcz. u_i dla nieruchomości wycenianej
1.	2.	3.	4.	5.
u_1	położenie na rynku	30	0,13 - 0,87	0,55
u_2	funkcje w m.p.z.p.	30	0,13 - 0,87	0,55
u_3	sąsiedztwo	20	0,11 - 0,60	0,39
u_4	dostępność komun.	10	0,04 - 0,29	0,03
u_5	infrastruktura tech.	10	0,04 - 0,29	0,10
	SUMA :	100	$\frac{C_{min}}{C_{dr}}, \frac{C_{max}}{C_{dr}}$	1,62

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika eksperta K. Jednostkową wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego wycenianego gruntu określa się w następującej wysokości :

$$C_j = 1165 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,62 \approx 1887 \text{ zł/m}^2$$

a wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/96, opisanej w księdze wieczystej WA2M/00475504/4 :

$$WG = 23\,470 \text{ m}^2 \cdot 1887 \text{ zł/m}^2 = 44\,287\,890 \text{ zł}$$

7. Podsumowanie

Wartość rynkowa prawa użytkownika wieczystego działki gruntowej nr ew. 2-96 z obrębu 1-10-37, położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. Przyczółkowej, opisanej w księdze wieczystej WA2M/00475504/4, wg stanu rynku i poziomu cen na dzień 08.09.2014 r. wynosi :

$$WG = 44\,287\,890 \text{ zł}$$

8. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz najlepszą wiedzą autora.
- Zgodnie z Art. 156. u.g.n. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie dla celu, który został określony w punkcie 1.3. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- Stan formalno-prawny analizowanej nieruchomości został przyjęty przez rzeczoznawcę w dobrej wierze na podstawie dostępnych dokumentów okazanych przez Zleceniodawcę, według dat wystawienia tych dokumentów. Przyjęto, że wszystkie informacje mające wpływ na wynik wyceny zostały przez Zleceniodawcę ujawnione, oraz że nie zatajono przede mną żadnych okoliczności mających istotny wpływ na wynik wyceny. Analizy i wnioski zawarte w operacie są ograniczone jedynie zawartymi w nim założeniami i warunkami.
- Moje wynagrodzenie nie zależy od zajścia określonego wydarzenia wynikającego z przedstawionych analiz i wyników, ani od sposobu wykorzystania niniejszego operatu.
- Nie posiadam interesu prawnego, teraźniejszego ani przyszłego udziału w nieruchomości, która jest przedmiotem niniejszego operatu i nie żywię żadnych uprzedzeń, ani nie reprezentuję żadnej ze stron.
- Zastrzegam się prawa autorskie niniejszego operatu szacunkowego. Zawarte w operacie informacje o wartości, nazwy własne i dane osobowe podlegają ochronie prawnej. Operat szacunkowy, ani żadna jego część i wszelkie odniesienia wobec niego, nie mogą być publikowane ani kopiowane bez zgody autora wyrażonej na piśmie.
- Stan nieruchomości na dzień oszacowania wartości rynkowej został określony na podstawie jej oględzin i wywiadu terenowego. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości.
- Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian na rynku nieruchomości oraz zmian koniunktury gospodarczej w kraju.
- Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono kosztów opłat manipulacyjnych w przypadku zbycia nieruchomości. W obliczeniach wartości nie uwzględniono podatku VAT.



- Autor niniejszego operatu szacunkowego nie prowadził badania aktualności wpisów w księdze wieczystej. Ewentualne wpisy w Dziale IV Hipoteki wpływają na zmniejszenie wartości nieruchomości.
- Nie jestem zatrudniony ani przez dłużnika hipotecznego, ani przez jego doradcę prawnego lub finansowego.
- Ocena ryzyka kredytodawcy przy ustanawianiu zabezpieczenia wierzytelności na wycenianej w niniejszym operacie szacunkowym nieruchomości należy do kredytodawcy.
- Ostateczne ustalenie wartości rynkowej nieruchomości pod zastaw bankowy, musi być ustalone w wyniku przeprowadzenia procedur zgodnych z wewnętrznym regulaminem kredytodawcy, dotyczących udzielania kredytów hipotecznych.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. Oznaczenie nieruchomości	2
2. Opis nieruchomości	2
3. Cel wyceny	2
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	2
5. Wartość przedmiotu wyceny	2
CZĘŚĆ I	3
1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres i warunki sporządzenia wyceny	3
1.3. Cel wyceny	3
2. Podstawy materialno-prawne wyceny	3
2.1. Podstawy prawne	3
2.2. Podstawy metodologiczne	3
2.3. Standardy zawodowe	4
2.4. Standardy bankowe	4
2.5. Podstawa wyceny	4
3. Źródła danych merytorycznych	4
3.1. Dotyczące przedmiotu wyceny	4
3.2. Dotyczące rynku nieruchomości	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Stan prawny nieruchomości, rodzaj i treść praw z nią związanych	5
5.1. Dane ogólne	5
5.2. Badanie księgi wieczystej	5
5.3. Funkcja w m.p.z.p.	8
5.4. Charakterystyka lokalizacji	9
5.5. Opis działki	10
5.6. Dokumentacja fotograficzna	10
CZĘŚĆ II	11
6. Wycena wartości rynkowej gruntu	11
6.1. Założenia ogólne - wybór podejścia i metody szacowania	11
6.2. Omówienie i charakterystyka rynku nieruchomości	11
6.3. Opis procedury szacowania	13
7. Podsumowanie	15
8. Klauzule i ustalenia dodatkowe	15

Załącznik do operatu szacunkowego z dnia 08.09.2014 dot. nieruchomości

położonej w Warszawie przy ul. Przyczółkowej

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Przyczółkowej
Standard KSWS "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności", pkt 4.3.

Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00475504/4** prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy ul. Przyczółkowa**
- użytkownik wieczysty : **POLNORD S.A.**
- działka ewidencyjna : **2-96 z obrębu : 1-10-37**

1. Ryzyko związane z możliwością wystąpienia wad i zagrożeń budowlanych :

Nie występuje , ponieważ działka jest niezabudowana .

2. Ryzyko środowiskowe :

W dniu dokonywanej wizji lokalnej nie stwierdzono zmiany sposobu użytkowania nieruchomości , niezgodnego z warunkami środowiskowymi . Zarówno na terenie wycenianej nieruchomości jak i najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów stwarzających zagrożenia środowiskowe . Ryzyko środowiskowe jest niskie .

3. Ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość - ryzyko biznesu :

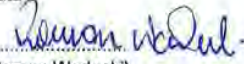
Dla przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono funkcje symbolem : **16 UM** (budownictwo usługowo-mieszkalne) . Działka niezabudowana usytuowana w drugiej linii zabudowy osiedla Miasteczka Wilanów za działkami przeznaczonymi pod zabudowę komercyjną . W najbliższym sąsiedztwie realizowany jest projekt inwestycyjny "Wilanów Office Centre" , w bliskiej odległości zrealizowano duży projekt szpitala Medicover i nieco dalej - w trakcie projekt firmy ALMA z Krakowa - biura i luksusowe delikatesy . Ze względu na deficyt powierzchni komercyjnych na obszarze "Miasteczka Wilanów" , developerzy inwestujący na tym obszarze rozwinęli projekty komercyjne jako najbardziej rentowne . Z tego powodu ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość ocenia się jako niskie .

4. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości :

Inwestowanie w nieruchomość stanowi jeden ze sposobów inwestowania obok takich możliwości inwestycyjnych jak m.in. nabywanie udziałów w podmiotach gospodarczych i funduszach inwestycyjnych, a także papierów wartościowych. W ostatnich latach inwestowanie w nieruchomości znajduje coraz większą liczbę zwolenników, zarówno przedsiębiorstw jak i osób prywatnych. Inwestowanie w nieruchomości pomimo swojej specyfiki tzn. dużej kapitałochłonności, małej elastyczności, długotrwałego skutkowania, a także dużej złożoności wynikającej z faktu, iż projekty realizowane na rynku nieruchomości często uwzględniają cykl budowy wymagający zaangażowania specjalistycznych usług, cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów. Nieruchomość zabezpiecza kapitał przed utratą wartości w wyniku niekorzystnych zmian rynkowych oraz wysokiej inflacji, pod warunkiem że będziemy ten proces rozpatrywać w perspektywie długoterminowej (cecha nieruchomości jako inwestycji). Nie bez znaczenia jest również fakt, że lokując w nieruchomości musimy dysponować znacznym kapitałem. Cechą stanowiącą barierę w dostępności wielu inwestorów do lokowania w nieruchomości jest ich kapitałochłonność. Nieruchomość w dłuższej perspektywie nie traci na wartości (wzrost cen ma większą dynamikę niż utrata wartości w wyniku zużycia technicznego, funkcjonalnego czy środowiskowego) to oznacza, że chroni również przed inflacją. Agencja ratingowa Standard & Poor's potwierdziła ratingi Polski wskazując, że ich perspektywa jest stabilna. Według agencji polska gospodarka ma silne fundamenty. Agencja potwierdziła rating dla długoterminowego i krótkoterminowego długu w walucie zagranicznej na poziomie "A-/A-2", a dla długoterminowego i krótkoterminowego długu w walucie krajowej na poziomie "A/A-1".

W komunikacie zaznaczono, że polska gospodarka ma silne fundamenty i mocny potencjał do wzrostu. Według agencji w 2013 r. wzrost gospodarczy sięgnie 2,7 proc., a w latach 2015-2017 będzie się utrzymywał na średnim poziomie 3,9 proc. Ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość, w nawiązaniu do sytuacji na rynku krajowym ocenia się jako przeciętne.

autor operatu :


(mgr inż. Roman Wadecki)





Operat szacunkowy

Budynek biurowy – inwestycja planowana
ul. Branickiego, Warszawa
Przygotowany dla Polnord S.A.

6 czerwca 2014 r.

Knight Frank



Operat szacunkowy

Działka gruntu oddana w użytkowanie
wieczyste, na której planowana jest budowa
budynku biurowego
ul. Branickiego, dzielnica Wilanów,
Warszawa

Przygotowany dla Polnord S.A.
6 czerwca 2014 r.

Dane kontaktowe

Polnord S.A., ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
Ewa Sadoch, tel. +48 22 351 96 40

Knight Frank Sp. z o.o., ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
Grzegorz Chmielak, +48 22 596 50, grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com
KF ref: 5/2014-2015



Wyciąg z operatu szacunkowego

Sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).

Opis nieruchomości	Działka ewidencyjna niezabudowana nr 8/1 z obrębu 1-10-37 o powierzchni 6.298 m² oddana w użytkowanie wieczyste, zlokalizowana w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ul. Branickiego. Na działce planowana jest budowa budynku biurowego B2 o powierzchni najmu 6.369,20 m², budynek ten będzie częścią kompleksu Wilanów Office Park.
Stan prawny	Zgodnie z informacją ujawnioną w księdze wieczystej nr WA2M/00487892/7 właścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę nr 8/1 jest Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym jest „Polnord Spółka Akcyjna”.
Cel i zakres wyceny	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki gruntu z uwzględnieniem wydanej decyzji nr 364/WIL/2010 z dnia 23 listopada 2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowego B2 wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą. Dodatkowo w formie opinii oszacowano: • wartość rynkową nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste zabudowanej budynkiem biurowym, przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny; • wartość rynkową gruntu w podejściu porównawczym bez uwzględnienia poniesionych nakładów.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu mieszanym	11.515.589 zł co po zaokrągleniu stanowi 11.520.000 zł (słownie: jedenaście milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych)
Opinia o wartości rynkowej	15.213.398 EUR, co po zaokrągleniu stanowi 15.210.000 EUR



nieruchomości po ukończeniu inwestycji

(słownie: piętnaście milionów dwieście dziesięć tysięcy euro)

Po przeliczeniu wg przyjętego średnio rocznego kursu z ostatnich 10 lat (1 euro = 4,06 zł) wartość rynkowa w złotych wynosi:

61.766.396 zł co po zaokrągleniu stanowi 61.770.000 zł

(słownie: sześćdziesiąt jeden milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych)

8.860.491 zł co po zaokrągleniu stanowi 8.860.000 zł

(słownie: osiem milionów osiemset sześćdziesiąt tysięcy złotych)

Opinia o wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej określona w podejściu porównawczym

Data wyceny

20 maja 2014 r.

Autorzy operatu szacunkowego



Grzegorz Chmielak

Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064)



Krzysztof Furgala

Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe MI nr 5685)



Spis treści

1	Przedmiot i zakres wyceny	6
2	Cel wyceny	6
3	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
	Podstawy formalne	6
	Podstawy prawne	7
	Podstawy merytoryczne	7
4	Konflikt interesów	7
5	Źródła danych o nieruchomości	7
6	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	8
7	Stan przedmiotu wyceny	8
	Lokalizacja i otoczenie	8
	Opis nieruchomości	11
8	Stan prawny	14
9	Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	15
10	Pozwolenie na budowę	16
11	Czynniki środowiskowe	16
12	Podatki i opłaty	17
13	Analiza i charakterystyka rynku	17
	Warszawa – Informacje ogólne	17
	Rynek biurowy w Warszawie	18
	Rynek inwestycyjny	27
14	Określenie wartości przedmiotu wyceny	34
	Zakres wyceny	34
	Rodzaj określanej wartości	34
	Metodologia wyceny	34
	Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji	35
	Koszty realizacji inwestycji	37
	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	39



15	Opinia o wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu	40
16	Klauzule	43
17	Podpisy autorów operatu szacunkowego	45

Załączniki

Załącznik 1 – Umowa o dzieło

Załącznik 2 – Plany lokalizacyjne

Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna

Załącznik 4 – Dokumenty prawne

Załącznik 5 – Arkusz kalkulacyjny

Załącznik 6 – Analiza SWOT i obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością



1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze 8/1 z obrębem 1-10-37 o powierzchni 6.298 m², zlokalizowana w Warszawie w dzielnicy Wilanów, przy ul. Branickiego Adama, oddana w użytkowanie wieczyste. Na działce gruntu planowana jest budowa budynku biurowego B2 o powierzchni najmu 6.369,20 m², budynek ten będzie częścią kompleksu biurowego Wilanów Office Park. Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych – prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00487892/7.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki gruntu z uwzględnieniem wydanej decyzji nr 364/WIL/10 z dnia 23 listopada 2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowego B2 wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Dodatkowo w formie opinii oszacowano: • wartość rynkową nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste zabudowanej budynkiem biurowym B2, przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny; • wartość gruntu w podejściu porównawczym bez uwzględnienia poniesionych nakładów.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

Podstawy formalne

Umowa z dnia 14 maja 2014 r. zawarta pomiędzy:

- Zamawiającym – Polnord S.A.
- a Przyjmującym Zamówienie - Knight Frank Sp. z o.o.



Umowa o dzieło stanowi Załącznik 1 do operatu szacunkowego.

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami).
- Standard zawodowy Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności.

Podstawy merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny przygotowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank (przedstawione w Załączniku do umowy o dzieło z dnia 14 maja 2014 r.).

4 Konflikt interesów

Potwierdzamy, iż nie zidentyfikowaliśmy okoliczności powodujących konflikt interesów związany z przygotowaniem dla Państwa operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

5 Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty udostępnione

- Pozwolenie na budowę – decyzja nr 364/WIL/10 z dnia 23 listopada 2010 r.;
- Informacja o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu z dnia 9 lutego 2011 roku;
- Koncepcja zagospodarowania i zestawienie powierzchni najmu otrzymana od Zamawiającego;
- Poglądowa mapa ewidencyjna;
- Harmonogram wstępny realizacji inwestycji B2 Wilanów Office Park;
- Dziennik budowy nr 158/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 r.;
- Ewidencja gruntów i budynków, mapa ewidencyjna z dnia 23 maja 2014 roku;



**Dokumenty i
informacje
pozyskane**

- Wydruk księgi wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 6 czerwca 2014 r.;
- Informacje uzyskane podczas inspekcji nieruchomości w dniu 20 maja 2014 r.

6 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 6 czerwca 2014 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 20 maja 2014 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 20 maja 2014 r.;
- Data dokonania inspekcji nieruchomości – 20 maja 2014 r.

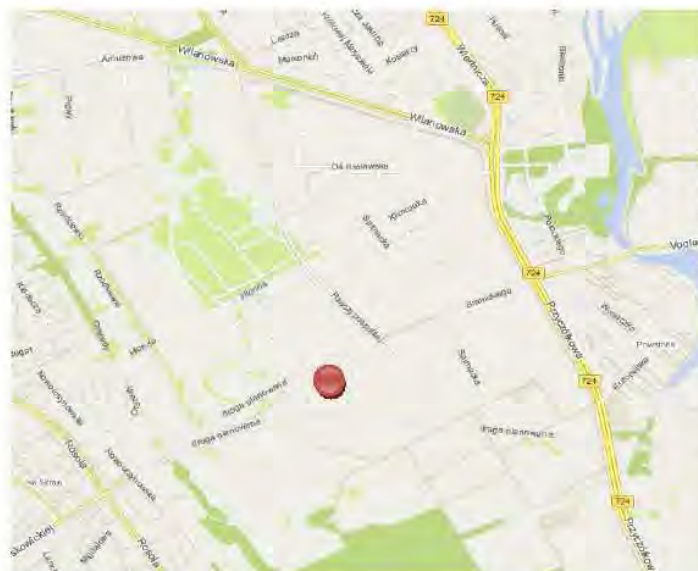
7 Stan przedmiotu wyceny

Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja

Nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Wilanów, w pobliżu skrzyżowania ulic Branickiego i Ledóchowskiej w rejonie Miasteczka Wilanów.

Miasteczko Wilanów - to nowo wybudowane osiedle budynków wielorodzinnych o podwyższonym standardzie, położone w dzielnicy Wilanów i ograniczone ulicami: Przyczółkową, aleją Wilanowską i (projektowaną) Południową Obwodnicą Warszawy.



Zródło: Google.pl

Otoczenie

Sąsiedztwo nieruchomości zdominowane jest przez zabudowę budynków biurowych – Wilanów Office Park i mieszkaniową wielorodzinną.

Zespół biurowy Wilanów Office Park, składa się z kilku kameralnych budynków w standardzie klasy A. Docelowo do końca 2018 roku inwestor – Polnord planuje tu wybudować osiemnaście obiektów. Bezpośrednio przy kompleksie biurowym położony jest prywatny szpital Medicover.

Nieruchomość od strony północnej przylega do nieurządzonej ulicy Branickiego, po drugiej stronie ulicy położony jest zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podwyższonym standardzie wykończenia.

Nieruchomość od strony wschodniej i południowej sąsiaduje z nowoczesnymi budynkami biurowymi (Wilanów Office Park).

Od strony zachodniej nieruchomość sąsiaduje z niezabudowaną działką gruntu.

Miasteczko Wilanów

Na terenie Miasteczka Wilanów znajdują się liczne obiekty handlowo – usługowe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Są to sklepy osiedlowe, kawiarnie, banki, apteki, salony kosmetyczne. Ponadto funkcjonują tu sklep Biedronka i delikatesy Alma.



Większe obiekty handlowo- usługowe takie jak: Sadyba Best Mall i Centrum Handlowe Galeria Mokotów, znajdują się przy Powiśńskiej w odległości ok. 3 km. i przy ul. Wołoskiej w odległości ok. 6 km. Przy ulicy Przyczółkowej realizowane jest budowa zespołu biurowo – usługowego Royal Wilanów, również obok zaplanowana została budowa Galerii Wilanów, dla której nie jest znana pewna data realizacji.

Przy ul. Hłonda znajduje się przedszkole, budowana jest szkoła niemiecka i planowany jest kompleks oświatowy.



Sąsiedztwo od strony wschodniej



Sąsiedztwo od strony północnej i widok drogi – ul. Branickiego

Dostępność komunikacyjna

Wycenianą nieruchomość cechuje dobre położenie pod względem komunikacyjnym.

Przystanki komunikacji miejskiej autobusowej znajdują się w odległości ok 200 m od przedmiotowej nieruchomości – przy al. Rzeczypospolitej, która jest dwupasmową ulicą, przedłużeniem ul. Sobieskiego.

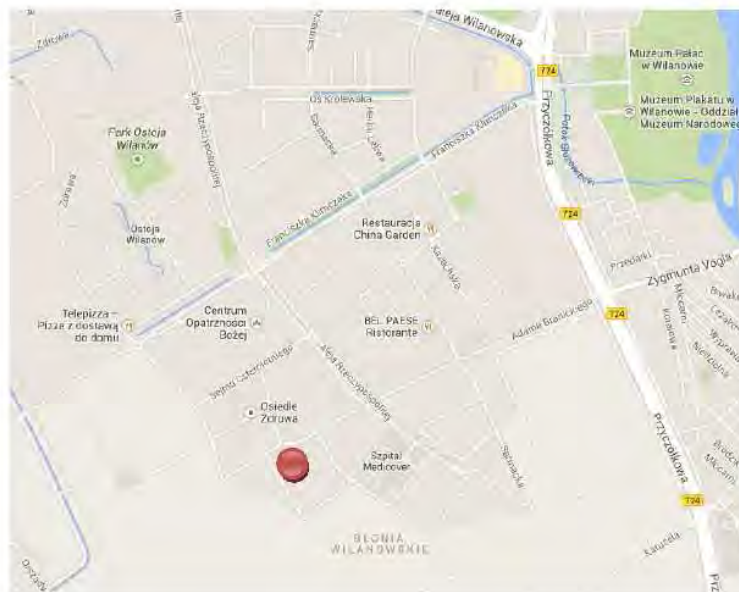
Wzdłuż al. Rzeczypospolitej, planowana jest budowa linii tramwajowej, która ma rozpocząć się około 2018 roku.

W odległości ok 100 m od przedmiotowej nieruchomości przebiegała będzie trasa szybkiego ruchu S2 (Południowa Obwodnica Warszawy) z węzłem Przyczółkowa. Budowa planowo ma rozpocząć się z końcem 2016 roku.

W przyszłości planowane jest również dwujezdniowe połączenie Wilanowa - ulicy Branickiego z Ursynowem – ulicą Płaskowicką.

Fragment ulicy Branickiego – odcinek od al. Rzeczypospolitej do przedmiotowej nieruchomości jest nieurządzony w terenie.

Bliskość głównych arterii (ul. Przyczółkowej) i rozbudowana sieć komunikacji miejskiej, zapewni dobre połączenie realizowanego kompleksu z lotniskiem Okęcie, centrum Warszawy i sąsiednimi dzielnicami.



Zródło: Google.pl

Biorąc pod uwagę powyższe, lokalizację, dostępność i otoczenie nieruchomości należy określić, jako dobre.

Plany lokalizacyjne stanowią Załącznik 2 do operatu szacunkowego.

Opis nieruchomości

Grunt

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 8/1 o powierzchni 6.298 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach około 61m szerokości i około 102 m długości, teren jest płaski i porośnięty trawą.

Poniżej na mapie zaznaczono działkę kolorem żółtym.



Zródło: www.mapa.um.warszawa.pl/

**Planowana
zabudowa**

Przedmiotem planowanej inwestycji będzie budowa budynku biurowego B2 Wilanów Office Park wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Będzie to kameralny budynek posiadający 3 kondygnacje nadziemne i dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca parkingowe. Kondygnacje nadziemne przeznaczone będą na biura.

Planowo budynek ten będzie reprezentował standard A i posiadał certyfikat Breem.

**Harmonogram
realizacji
inwestycji**

Zgodnie z otrzymanymi informacjami od Zamawiającego, poniżej przedstawiono harmonogram realizacji inwestycji:

- Zgodnie z informacjami od Zamawiającego, termin rozpoczęcia prac budowlanych, rozpocznie się w chwili podpisania umowy najmu na ponad 60% powierzchni biur (na dzień wyceny nie podpisano żadnej umowy najmu);
- Zgodnie z harmonogramem, inwestycja realizowana będzie przez 18 miesięcy (licząc od dnia rozpoczęcia budowy).

Dokumentację fotograficzną z wizji lokalnej dokonanej przez Krzysztofa Furgalę (Rzecznik Majątkowego uprawnienia nr 5685) z dnia 20 maja 2014 roku przedstawiono poniżej.



Widok na działkę, w oddali sąsiedztwo – zabudowa biurowa



Widok na działkę, w oddali sąsiedztwo – zabudowa biurowa

Powierzchnie budynku

Pełna dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 3 do operatu szacunkowego.

Powierzchnie zabudowy – 2.686,30 m²;

Powierzchnia użytkowa – 4.911,30 m²;

Kubatura – 30.510,50 m³;

Liczba miejsc postojowych – 172

Powierzchnie budynku ustalono na podstawie wpisów ujawnionych w pozwoleniu na budowę, decyzja nr 364/WIL/10 z dnia 23 listopada 2010 roku.

Powierzchnia najmu

Powierzchnia najmu: 6.369,2 m², w tym:

- Kondygnacja 1 – 2.025,8 m²
- Kondygnacja 2 – 2.171,7 m²
- Kondygnacja 3 – 2.171,7 m²

Miejsca parkingowe podziemne:

- Poziom -1 : 88 miejsca
- Poziom – 2: 84 miejsca
- Nie przewidziano naziemnych miejsc parkingowych

Powierzchnię najmu ustalona na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego.



8 Stan prawny

Ewidencja gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 23 maja 2014 r. przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 8/1 z obrębu 1-10-37 o powierzchni 6.298 m², położonej przy ul. Adama Branickiego w Warszawie.

Właścicielem działki jest Agencja Nieruchomości Rolnej zaś użytkownikiem wieczystym Polnord Spółka Akcyjna.

Tabela 1: Dane z ewidencji gruntów

Nr działki	Położenie	Opis użytków	Powierzchnia m ²	Nr księgi wieczystej
8/1	A. Branickiego	RIVb – grunty orne	397	WA2M/00487892/7
		RV – grunty orne	763	
		ŁIV – łąki trwałe	3.716	
		ŁV – łąki trwałe	1.225	
		W – rowy	197	
Suma			6.298	

Wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 23 maja 2014 r. wraz z wydrukiem mapy ewidencyjnej stanowią Załącznik 4 do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta

Dla nieruchomości – w Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych – prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00487892/7.

Księga wieczysta nr WA2M/00487892/7	
Dział I-O, Oznaczenie nieruchomości	Warszawa, dzielnica Wilanów, obręb 11037, ulica Adama Branickiego. Działka nr 8/1 o powierzchni 6.298 m ² . Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe.
Dział I-Sp, Spis praw związanych z własnością	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.



Księga wieczysta nr WA4M/00487892/7	
	Księga powiązana: WA2M/00148955/9
Dział II, Własność	Właściciel: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (osoba prawna, której powierzono wykonanie praw Skarbu Państwa). Użytkownik wieczysty: Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.
Dział III, Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z działki gruntu nr 8/1, z obrębu 1-10-37, z pasa o szerokości 1,5 m po trasie kabla w miejscu włączenia kabla do stacji PZO na poziomie -2 w budynku B2, który będzie zlokalizowany na działce 8/1 w budynku, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE Stoen Operator Sp. z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z wybudowaniem linii kablowej, z eksploatacją, dokonywaniem przełączeń ruchowych, usuwaniem awarii, dokonywaniem kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy sieci polegającej np. na ułożeniu następnych kabli w tym pasie gruntu.
Dział IV, Hipoteka	Hipoteka przymusowa w kwocie 4.066.780,28 zł na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie.

Powyższy opis sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 6 czerwca 2014 roku. Wydruk z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny (patrz Załącznik 4).

9 Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedmiotowa nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wilanowa Zachodniego, uchwalonego Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 roku, (Dz. U.woj. mazowieckiego nr 52 poz. 496 z dnia 27 marca 2001 roku. Nieruchomość znajduje się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę usługowo – mieszkaniową (16 UM). Wysokość zabudowy do IV kondygnacji naziemnych; nie więcej niż 14,5 m. Powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych minimalnie 50 %.
---	--



źródło: fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

10 Pozwolenie na budowę

Pozwolenie na budowę

Zgodnie z decyzją nr 364/WIL/10 z dnia 23 listopada 2010 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku biurowego B2 wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na terenie działki 8/1 z obrębem 1-10-37 oraz budowę wjazdu i tymczasowej zawrotki na działkach ew. nr 9, 10, 11 w dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Dla inwestycji prowadzony jest dziennik budowy nr 158/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 roku wydany przez Urząd Miasta St. Warszawy. Pierwszy wpis zarejestrowano 16 września 2013 roku, kiedy rozpoczęto wytyczenie pod planowany budynek i oczyszczono teren budowy.

Kopię powyższej decyzji przedstawiono w Załączniku 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

11 Czynniki środowiskowe

Skażenie gruntu

Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy i plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości i nieruchomości sąsiadujących.

Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być



poniesione przez właściciela.

Przyjęliśmy, że na terenie nieruchomości nie istnieją żadne zanieczyszczenia środowiskowe, albo, że koszt usunięcia tych zanieczyszczeń nie będzie miał wpływu na wartość nieruchomości.

Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności z tytułu obecności zanieczyszczeń środowiskowych na nieruchomości, bądź ekspertyz technicznych mówiących o ich obecności.

Stwierdzenie obecności zanieczyszczeń na nieruchomości lub w jej okolicy miałyby wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.

**Uciążliwość
zapachowa**

Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania uciążliwości zapachowej.

**Zagrożenie
powodziowe**

W miejscu położenia nieruchomości nie występuje zagrożenie powodziowe.

12 Podatki i opłaty

**Podatek od
nieruchomości**

Zgodnie z deklaracją na podatek rolny od nieruchomości na 2014 r. wynosi 54,00 zł.

**Opłata z tytułu
użytkowania
wieczystego**

Według informacji Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 9 lutego 2011 roku, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi: 173.635,86 zł.

Kopia deklaracji na podatek rolny od nieruchomości oraz informacja o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowią Załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

13 Analiza i charakterystyka rynku

Warszawa – Informacje ogólne

Liczba ludności

Na koniec września 2013 liczba ludności m.st. Warszawy osiągnęła 1.720.000 mieszkańców. W porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku liczba ta wzrosła o 0,4% (6.890 mieszkańców). Ludność miasta stanowiła ponad 32% mieszkańców Województwa Mazowieckiego.



Stopa bezrobocia	Według danych Głównego Urzędu Statystycznego stopa bezrobocia rejestrowanego w marcu 2014 roku w Warszawie ukształtowała się na poziomie 4,8%. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w Warszawie wyniosła 55.300. W porównaniu do lutego 2014 roku stopa bezrobocia w Warszawie spadła o 0,1 pp., natomiast w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku pozostała na niezmiennym poziomie
Wynagrodzenia	Przeciętna miesięczna płaca brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec marca 2014 roku w Warszawie ukształtowała się na poziomie 5557,31 PLN. Wynagrodzenie w stolicy było wyższe od przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim o 9% (450 zł). W porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku średnia miesięczna płaca w Warszawie wzrosła o 8% (413 zł).
Liczba podmiotów gospodarczych	Liczba podmiotów gospodarczych, prowadzących działalność na terenie Warszawy wyniosła na koniec marca 2013 roku 374.440, co stanowiło 51,3% wszystkich jednostek funkcjonujących w województwie mazowieckim. W porównaniu z końcem 2013 roku liczba podmiotów gospodarki narodowej zwiększyła się o 2.960 (czyli o 0,8%), a w stosunku do marca 2013 roku zwiększyła się o 16.209 (tj. o 4,5%).

Rynek biurowy w Warszawie

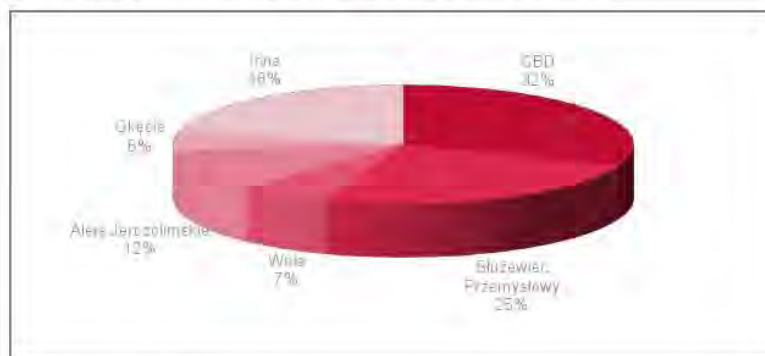
Podaż	Warszawa pozostaje największym i najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem biurowym w Polsce. Stołeczne zasoby szacowane są na około 4,21 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 3,53 mln m² przeznaczone jest na wynajem, a około 676.000 m² to powierzchnie przeznaczone na własny użytek właścicieli budynków. W ramach miasta wyodrębniony został Centralny Obszar Biznesu (COB), stanowiący najbardziej prestiżową lokalizację dla projektów biurowych. Zasięg COB jest ograniczony Aleją Solidarności od północy, ulicą Towarową oraz Raszyńską od zachodu, Aleją Armii Ludowej od południa oraz rzeką Wisłą od wschodu. W Centralnym Obszarze Biznesu znajduje się około 1,14 mln m² zasobów biurowych przeznaczonych na wynajem, co stanowi 32% ogółu podaży na wynajem w Warszawie. Powierzchnia biurowa w Warszawie zlokalizowana jest również w kilku obszarach koncentracji: ▪ Służewiec Przemysłowy; ▪ Obszar wzdłuż Alej Jerozolimskich między Rondem Zesłańców Syberyjskich a ulicą Łopuszańską;
--------------	---



- Wola wzdłuż ulicy Kasprzaka i ulicy Prostej;
- Okolice lotniska Okęcie.

Wykres 1 przedstawia strukturę zasobów biurowych w Warszawie według lokalizacji.

Wykres 1: Podaż powierzchni biurowej w Warszawie według lokalizacji (I kw. 2014)



Źródło: Knight Frank

Nowa podaż

W minionym kwartale ukończono budowę 10 projektów biurowych przeznaczonych na wynajem. Nowo oddane budynki zwiększyły zasoby warszawskiego rynku biurowego o dodatkowe 85.300 m² (niemal dwukrotny wzrost w porównaniu do ostatniego kwartału 2013 roku). Najwięcej nowych projektów oddano do użytku na terenie Centralnego Obszaru Biznesu (5 budynków o łącznej powierzchni 31.000 m²). Na koniec marca 2014 roku nowo oddane projekty były skomercjalizowane w 64%.

Wykres poniżej przedstawia nową podaż, absorpcję netto oraz wskaźnik pustostanów w latach 2008-2015p.



Wykres 2: Nowa podaż, absorpcja netto oraz wskaźnik pustostanów w Warszawie (2008-2015p)



p-prognoza

Źródło: Knight Frank

Tabela 2: Budynki biurowe ukończone w Warszawie w I kw. 2014 roku

Projekt	Lokalizacja	Deweloper/Właściciel	Powierzchnia biurowa (m²)
Park Rozwoju	Służewiec	Echo Investment	16.000
Atrium 1	COB	Skanska	15.700
Powisłe Park	COB	Mazowiecka Spółka Gazownictwa	6.800
Gdański Business Center I-bud. B	Żoliborz	HB Reavis	15.000
Bolero Office Point	Jerozolimskie	Real Management	11.300
The Park Warsaw B2	Jerozolimskie	AIG/Lincoln Polska	10.050
Grzybowski Square	COB	Tacit Development	4.000
Foksal City	COB	PHN	2.540
Mazowiecka 2/4	COB	Hochtief Development	2.050
Rakowiecka City	Mokotów	PHN	1.820

Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie

Na koniec marca 2014 roku w stolicy Polski na etapie realizacji znajdowało się około 612.000 m² powierzchni biurowej. Około 43% z realizowanej obecnie powierzchni powinno zostać dostarczone na rynek do końca 2014 roku. Ukończenie 42% przewidziane jest na 2015 rok, natomiast oddanie pozostałych 15% planowane jest odpowiednio na rok 2016.



Dodatkowo, trzy projekty biurowe zlokalizowane w Centralnym Obszarze Biznesu (Ethos, Moniuszki Tower oraz Spektrum) poddawane są gruntownym pracom modernizacyjnym, po zakończeniu których poszerzą stołeczną ofertę powierzchni biurowych o około 49.000 m².

W marcu 2014 roku w Centralnym Obszarze Biznesu w trakcie realizacji zidentyfikowano osiem projektów biurowych o łącznej powierzchni 191.700 m². Harmonogram prac przewiduje, że około 32% tego wolumenu zostanie dostarczone na rynek do końca bieżącego roku.

Projekty planowane

Szacuje się, że w Warszawie na zaawansowanym etapie planowania jest dodatkowo około 20 inwestycji, które powiększą warszawskie zasoby powierzchni biurowych o 320.000 m². Około 184.000 m² nowej powierzchni planowane jest na terenie Centralnego Obszaru Biznesu. Powyższe szacunki dotyczą projektów, które posiadają prawomocne pozwolenie na budowę.

Należy zauważyć, że wyższe wymagania przy udzielaniu kredytów mogą opóźnić rozpoczęcie prac przez deweloperów, zwłaszcza projektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych, dlatego terminy ukończenia niektórych planowanych inwestycji mogą przesunąć się w czasie.

Popyt

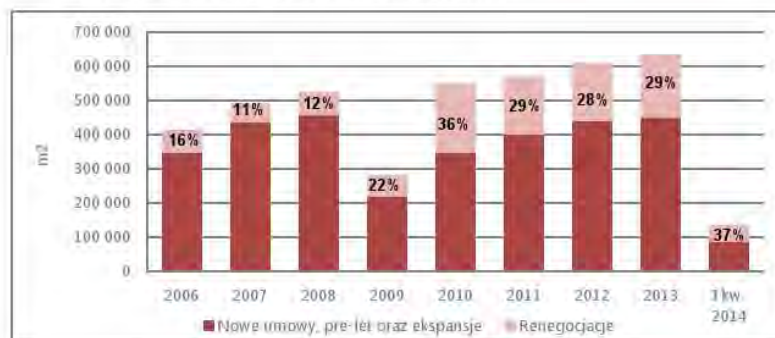
W ciągu ostatnich miesięcy dynamika najmu powierzchni biurowych utrzymywała się na wysokim poziomie. W I kw. 2014 roku całkowity wolumen transakcji osiągnął poziom 136.400 m² i był o 19% wyższy niż popyt odnotowany poprzednim kwartale. Absorpcja netto za ostatnie 3 miesiące osiągnęła poziom 46.000 m², co w zestawieniu z nową podażą z I kwartału 2014 (ponad 85.300 m²) wskazuje, że zasoby powierzchni biurowej zwiększają się w znacząco szybszym tempie niż są „wchłaniane” przez rynek.

W strukturze umów podpisanych w ostatnim kwartale nowe umowy stanowiły 48%, udział renegocjacji wyniósł 37%, natomiast umów typu pre-let - 10%. Około 5% stanowiły ekspansje najemców.

W I kw. 2014 roku na terenie Centralnego Obszaru Biznesu zawarto transakcje najmu na około 42.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co w porównaniu z ostatnim kwartałem 2013 roku oznacza wzrost o 52%.



Wykres 3: Transakcje najmu w Warszawie (2006-1 kw. 2014)



Źródło: Knight Frank

Tabela 3: Największe transakcje najmu zawarte w COB (I kw. 2014)

Projekt	Najemca	Sektora	Wynajeta powierzchnia m² / Rodzaj umowy
Powisłe Park	Mazowiecka Spółka Gazownictwa	Energetyka	6.810/nowa
Warsaw Trade Tower	Altcom	Usługi profesjonalne	4.340/renegocjacja+ekspansja
Rondo 1	DZP	Usługi profesjonalne	4.000/renegocjacja
Plac Małachowskiego	K&L Gates	Usługi profesjonalne	3.590/pre-let
Millenium Plaza	Groupon	Handel	2.150/renegocjacja
Warsaw Towers	Accenture	Usługi biznesowe	1.520/nowa

Źródło: Knight Frank

Pustostany

W porównaniu z końcem 2013 roku w Warszawie odnotowano wzrost wskaźnika pustostanów. Obecnie wynosi on 13,6% całkowitych zasobów (wzrost o 0,9 pp. w porównaniu do IV kw. 2013 roku). Ilość dostępnej powierzchni biurowej do wynajęcia osiągnęła poziom 478.000 m². Wzrost wolumenu dostępnej powierzchni jest skutkiem oddania do użytku znacznej ilości nowej podaży w ciągu minionego kwartału.

W COB wskaźnik powierzchni niewynajętej w I kw. 2014 r. wynosił 13,7 % i w porównaniu z końcem 2013 roku wzrósł o 1,2 pp. Na koniec marca 2014 roku całkowity wolumen dostępnej powierzchni do wynajęcia w centrum miasta osiągnął poziom 154.500 m². Warto zauważyć, że po raz pierwszy od połowy 2012 roku



wskaźnik pustostanów w Centralnym Obszarze Biznesu był wyższy niż w lokalizacjach poza centrum miasta, gdzie osiągnął 13,5%.

W kolejnych miesiącach prognozowany jest dalszy wzrost wskaźnika pustostanów. Zgodnie z przeprowadzoną przez Knight Frank prognozą, uwzględniającą średnią absorpcję netto z minionych dwóch lat oraz nową podaż przyjętą według harmonogramów deweloperów, na koniec 2014 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie powinien wzrosnąć do 16% (zobacz Wykres 2).

Czynsze i inne opłaty

Na koniec I kwartału 2014 roku, miesięczne wywoławcze stawki za powierzchnie w budynkach zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu wahały się między 16-26 EUR/m²/miesiąc, natomiast budynki w pozostałych dzielnicach oferowały stawki w przedziale 11-18 EUR/m²/miesiąc. Efektywne stawki czynszu były niższe od wywoławczych średnio o 25-30%.

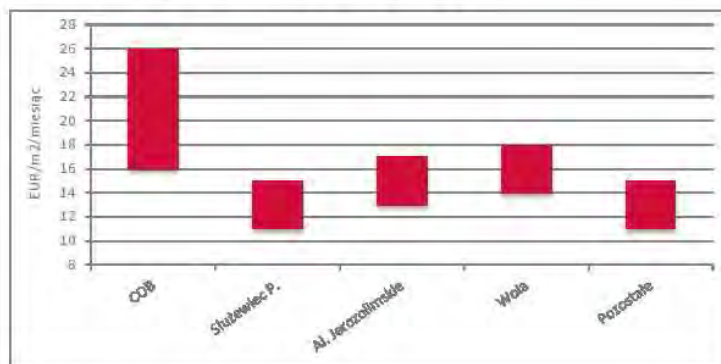
Oprócz podstawowego czynszu, najemcy dodatkowo zobowiązani są do pokrycia kosztów utrzymania budynków:

- koszty eksploatacyjne: 3,5-7 EUR/m²/miesiąc;
- koszty zużycia energii elektrycznej, wody oraz rachunki telefoniczne - zgodnie z faktycznym wykorzystaniem;
- koszt utrzymania powierzchni wspólnych;
- opłaty za podziemne miejsca parkingowe: 100-250 EUR/miesiąc w COB oraz 40-160 EUR/miesiąc za miejsce w lokalizacjach poza centrum;
- opłaty za naziemne miejsca parkingowe: 60-130 EUR/miesiąc w COB i 25-100 EUR/miesiąc w lokalizacjach poza centrum.

Deweloperzy, którzy chcą pozyskać kluczowych najemców dla realizowanych przez siebie projektów, mogą poszerzyć zakres oferowanych zachęt. Jednak w kolejnych kwartałach roku wywoławcze i transakcyjne stawki czynszów powinny utrzymać się na obecnym poziomie.



Wykres 4: Wywoławcze stawki czynszu w Warszawie (I kw. 2014)



Źródło: Knight Frank

Projekty konkurencyjne

Knight Frank przeprowadził analizę rynku w celu wskazania aktualnie oferowanych istniejących projektów biurowych, które mogą zostać uznane za porównywalne z przedmiotową inwestycją pod względem standardu oraz lokalizacji, stanowiąc bezpośrednią konkurencję dla projektu. Zidentyfikowano dwie inwestycje biurowe usytuowane w niewielkiej odległości od planowanego obiektu B2 – Wilanów Office Park

(1) Royal Wilanów



Adres: ul. Klimczaka/ Przyczółkowa

Deweloper: Royal Wilanów

Powierzchnia biurowa: 27.000 m²

Status: w budowie

Data ukończenia: wrzesień 2015

Dostępna powierzchnia biurowa: 19.000 m²

Wywoławcze stawki czynszu: 14-14,5 EUR/m²/miesiąc

Oplaty eksploatacyjne: 15 PLN/m²/miesiąc

Parking podziemny: 85 EUR/miejsce



(1) Royal Wilanów

Royal Wilanów będzie posiadał 5 kondygnacji naziemnych i trzy podziemne przeznaczone na parking z 931 miejscami postojowymi. Na kondygnacji -1 znajdowała się będzie wydzielona część usługowa. W parterze zaplanowano lokale usługowo-handlowo-gastronomiczne. Kondygnacje powyżej parteru przeznaczone będą na biura. Będzie to budynek odpowiadający standardowi klasy A. Inwestor ubiega się będzie o certyfikat Breeam.

(2) Robyg Business Center



Adres: Al. Rzeczypospolitej

Deweloper: Robyg

Powierzchnia biurowa: 5.720 m²

Status: ukończony

Data ukończenia: 2013

Dostępna powierzchnia biurowa: 4.200 m²

Wywoławcze stawki czynszu: 12-14 EUR/m²/miesiąc

Opłaty eksploatacyjne: 15 PLN/m²/miesiąc

Parking podziemny: 70 EUR/miejsce

Robyg Business Center to projekt nowoczesnego kompleksu biurowego, który powstaje w dwóch fazach, łącznie oferujących ponad 30.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Pierwsza faza obejmuje 3-kondygnacyjny budynek, który oprócz funkcji biurowej oferuje także 2.000 m² powierzchni handlowej. Ponadto biurowiec zapewnia do dyspozycji swoich przyszłych najemców 100 naziemnych oraz 125 podziemnych miejsc parkingowych.

Ponadto, zidentyfikowano dwa projekty biurowe usytuowane w innych dzielnicach, ale które ze względu na lokalizację, standard, skalę i dostępność komunikacyjną mogą stanowić potencjalną konkurencję dla przedmiotowej inwestycji.

**(3) Poleczki Business Park****Adres:** Poleczki 31,33,35**Deweloper:** CA Immointernational / UBM Polska**Powierzchnia biurowa:** 67.000 m² (w dwóch etapach)**Status:** ukończony**Data ukończenia:** 2010-2012**Dostępna powierzchnia biurowa:** 6.000 m²**Wywoławcze stawki czynszu:** 14 EUR/m²/miesiąc**Oplaty eksploatacyjne:** 13 PLN/m²/miesiąc**Parking podziemny:** 75 EUR/miejsce**Parking naziemny:** 45 EUR/miejsce

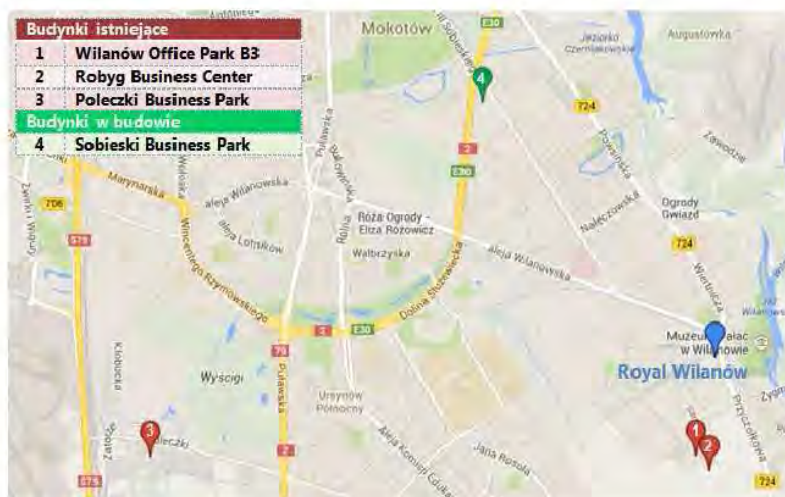
W ramach kompleksu Poleczki Business Park zaprojektowano zespół piętnastu zróżnicowanych pod względem architektonicznym budynków. Realizacja inwestycji przebiegać będzie w sześciu etapach. W ramach pierwszego etapu oddano do użytku biurowce Amsterdam i Vienna, natomiast w drugiej fazie – biurowce Warsaw oraz Berlin. Budynki wchodzące w skład drugiej fazy zostały pre-certyfikowane na poziomie LEED GOLD. W ramach III fazy powstaną dwa budynki: Lisbon i Dublin o łącznym metrażu ponad 17.000 m² powierzchni biurowej klasy A (8.500 m² w każdym budynku).

(4) Sobieski Business Park (I faza)**Adres:** Sobieskiego**Deweloper:** Europlan**Powierzchnia biurowa:** 8.000 m²**Status:** w budowie**Data ukończenia:** IV kw. 2014**Dostępna powierzchnia biurowa:** 8.000 m²**Wywoławcze stawki czynszu:** 13,5 EUR/m²/miesiąc**Oplaty eksploatacyjne:** 4 EUR/m²/miesiąc**Parking podziemny:** 60 EUR/miejsce

Kompleks będzie się składać z trzech budynków oferujących 30.000 m² całkowitej powierzchni biurowej. Budynek będzie miał 7 nadziemnych i 2 piętra podziemne. Najemcy będą mieli do dyspozycji łącznie 140 naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych. Projekt będzie spełniał wymogi BREEAM.



Mapa poniżej przedstawia lokalizację projektów konkurencyjnych dla Przedmiotowej Inwestycji.



Rynek inwestycyjny

Inwestycje ogółem

Rok 2013 r. odnotował najwyższą od roku 2006 aktywność na rynku inwestycyjnym. Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce przekroczyła 3 miliardy euro, co oznacza blisko 10% wzrost w porównaniu z rokiem 2012.

W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2014 r. odnotowano 15 transakcji inwestycyjnych o wartości powyżej 904 milionów euro, dla porównania w 1 kwartale 2013 r. całkowita wartość transakcji wyniosła 610 milionów euro.

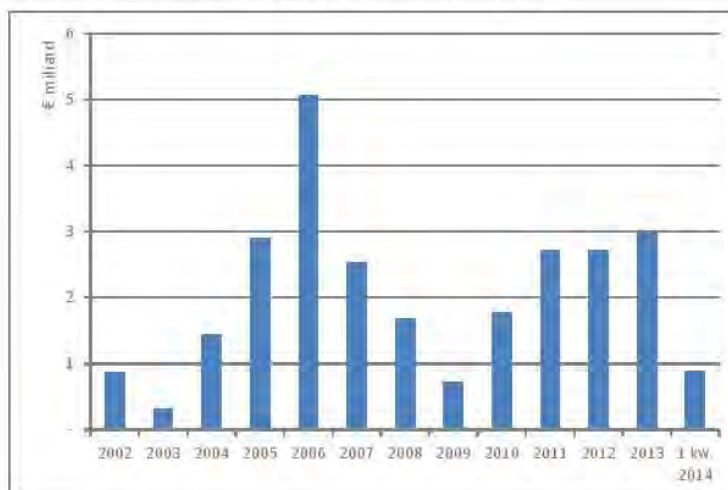
1 kwartał 2014 r. potwierdził rosnące zainteresowanie inwestorów rynkami regionalnymi, 10 z 15 transakcji sfinalizowano poza Warszawą.

Na koniec analizowanego okresu całkowita wartość transakcji zawartych w Polsce od 1997 r. osiągnęła poziom 27,5 miliardów euro. W rezultacie, Polska utrzymuje pozycję lidera pod względem rozmiaru inwestycji na tle innych krajów Europy Środkowo – Wschodniej.

Poniższy wykres przedstawia wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce zawartych w okresie 2002 – 1kw. 2014 r.



Wykres 9: Wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce rocznie (2002– 1 kw. 2014)



Źródło: Knight Frank

Największy udział w całkowitym wolumenie transakcji inwestycyjnych zawartych w 1 kw. 2014 roku miały transakcje w segmencie biurowym.

Sektor handlowy

Przeprowadzona przez nas analiza wykazała, że w 2013 roku transakcje zawarte w sektorze handlowym osiągnęły wartość 1,39 miliarda euro, tj. 14% więcej niż miało to miejsce w roku ubiegłym.

W 1 kw. 2014 r. zawartych zostało 5 transakcji, z czego 4 miały miejsce na rynkach regionalnych. Całkowita wartość transakcji była na poziomie 293 milionów euro.

Największą transakcją sfinalizowaną w segmencie handlowym w 1 kw. 2014 r. była sprzedaż centrum handlowego Poznań City Centre w Poznaniu, które zakupione zostało za 227 milionów euro przez Resolution Property/ECE European Prime Shopping Centre Fund.

W Ostrowcu Świętokrzyskim sprzedana została Galeria Ostrovec, natomiast w Gorzowie Wielkopolskim przedmiotem sprzedaży było 50% udziałów w centrum handlowym NoVa Park.

Pozostałe transakcje dotyczyły trzech sklepów dyskontowych Biedronka, zlokalizowanych w Gdyni, Jeleniej Górze i Warszawie.

Sektor biurowy

Całkowita wartość transakcji na rynku biurowym w 2013 roku wyniosła ponad 1,12 miliarda euro (37% całkowitego wolumenu), z czego blisko 60% przypada na drugą



połowę roku.

Spośród 30 zawartych transakcji, 10 miało miejsce w miastach regionalnych.

W 1 kw. 2014 r. sfinalizowanych zostało 7 transakcji o całkowitej wartości 518 milionów euro, co stanowi około 58% całkowitego wolumenu transakcji inwestycyjnych w tym okresie.

Najważniejszą transakcją w sektorze biurowym był zakup jednego z najbardziej rozpoznawalnych biurowców Warszawy – Rondo I, nieruchomość ta została sprzedana do funduszu RREEFF za ok. 300 milionów euro.

Pozostałe transakcje na warszawskim rynku dotyczyły budynków: Lipowy Office Park, Company House II oraz Bliski Centrum, za kwoty odpowiednio: 108 mln euro, 18 mln euro i 10,9 mln euro.

Ponad 18% (3 transakcje) całkowitej wartości sprzedanych nieruchomości stanowią transakcje budynkami biurowymi zlokalizowanymi poza Warszawą, co oznacza znaczny wzrost w porównaniu z 1kw. 2013r., kiedy to na rynku regionalnym odnotowano tylko jedną transakcję w sektorze biurowym (Green Towers we Wrocławiu).

Dwa budynki biurowe sprzedane zostały we Wrocławiu: Green Day (42 miliony euro) oraz Aquarius II (22,7 mil. euro), natomiast w Krakowie przedmiotem kupna-sprzedaży był budynek Centrum Biurowe Euromarket, wartość tej transakcji opiewała na 17 milionów euro.

Sektor magazynowy

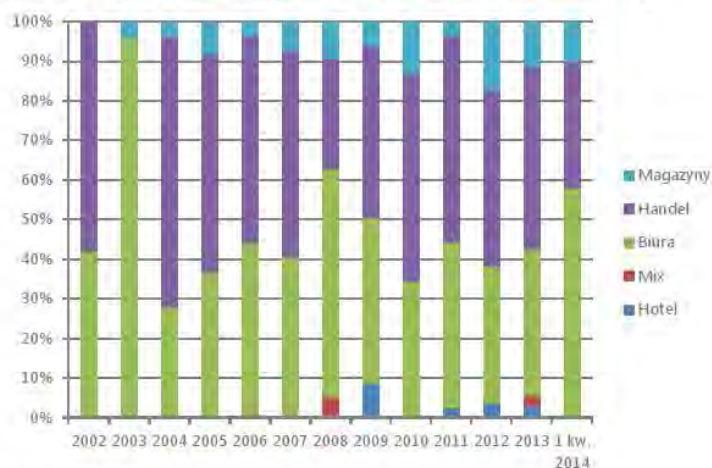
W 2013 roku wartość transakcji na rynku magazynowym stanowiła ponad 11% transakcji ogółem. Spośród wszystkich zamkniętych transakcji 4 stanowiły transakcje portfelowe.

W 1 kw. 2014 r. przedmiotem sprzedaży były trzy nieruchomości magazynowo-produkcyjne. Były to nieruchomości zarządzane przez Panattoni Europe, zlokalizowane w Bielski-Białej, Wrocławiu i Błoniu o łącznej powierzchni 153.500 m kw. Nieruchomości te zakupione zostały przez Hillwood za łączną kwotę 90 mln euro.

Wykres poniżej przedstawia inwestycje w nieruchomości w Polsce według sektorów w latach 2002 – 1 kw. 2014 r.



Wykres 7: Wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce według sektorów (2002 – 1 kw. 2014)



Źródło: Knight Frank

Popyt

W wyniku malejącej podaży najlepszych nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w ścisłym centrum Warszawy i najważniejszych miast regionalnych, popyt inwestorów skupiony jest na lokalizacja poza centrum jak i mniejszych rynkach regionalnych. Zauważalne jest również zwiększone zainteresowanie ze strony inwestorów oportunistycznych.

W segmencie biurowym zainteresowanie inwestorów skoncentrowane dotychczas na rynku warszawskim, na przestrzeni ostatnich miesięcy skupiło się na rynkach regionalnych.

W 1 kw. 2014 r. w segmencie biurowym najwyższa wartość zawartych transakcji odnotowana została w Warszawie, natomiast największą aktywność inwestorów w lokalizacjach poza Warszawą odnotowano na rynku wrocławskim.

W sektorze handlowym inwestorzy poszukują wyróżniających się produktów na rynkach lokalnych, również w średniej wielkości miastach Polski.

Podobnie jak w latach ubiegłych popyt generowany był przede wszystkim przez globalne fundusze inwestycyjne, popyt zdominowany był przez kapitał z Austrii, Niemiec i Stanów Zjednoczonych. W 2013 roku zauważalna była także zwiększona aktywność polskich inwestorów, którzy zakupili 10 nieruchomości, co stanowiło 8% wartości wszystkich transakcji w tym okresie.



Transakcje inwestycyjne

Poniżej przedstawiamy wybrane transakcje inwestycyjne w sektorze biurowym, które miały miejsce na przestrzeni ostatnich miesięcy w Warszawie.

Tabela 4: Wybrane transakcje z ostatnich 12 miesięcy na warszawskim rynku biurowym

Nr	Nieruchomość	Kupujący	Data	Cena [million euro]	Stopa kapitalizacji
1.	Rondo I	RREEF	I kw. 2014	300	6,80%
2.	Company House II	Griffin Real Estate	I kw. 2014	18	9%
3.	Lipowy Office Park	WP Carey	I kw. 2014	108	6,75-7%
4.	Bliski Centrum	Griffin Real Estate	I kw. 2014	10,90	9,25%
5.	Sienna Center, Saski Crescent, Saski Point, Bitwy Warszawskiej, Warsaw Towers (49% udziały)	CA Immo	IV kw. 2013	137	b/d
6.	Le Palais	IVG Warschau Fonds	IV kw. 2013	31	< 6,5%
7.	Atrium 1	Deka Immobilien	IV kw. 2013	94	5,9%
8.	Grójecka 127	Lasy Państwowe	III kw. 2013	15,30	b/d
9.	Royal Trakt Office	IVG Warschau Fonds	III kw. 2013	15	6,50%
10.	Mokotów Nova	Tristan Capital Partners	III kw. 2013	121	ok. 7,7%
11.	Senator	Union Investment Real Estate	II kw. 2013	120	6,50%
12.	Ochota Office Park	Adgar Investment	II kw. 2013	36	bd
13.	Cosmopolitan – część biurowa	Kronotex	II kw. 2013	4,7	bd

Źródło: Knight Frank

Poniżej przedstawiamy wybrane transakcje inwestycyjne w sektorze biurowym, które miały miejsce na przestrzeni ostatnich miesięcy na rynkach regionalnych.



Tabela 5: Wybrane transakcje z ostatnich 12 miesięcy zawarte w miastach regionalnych w Polsce

Nr	Nieruchomość	Kupujący	Data	Cena [million euro]	Stopy kapitalizacji
1.	Green Day, Wrocław	GLL	I kw. 2014	42	6,75%
2.	Aquarius II, Wrocław	Azora	I kw. 2014	22,70	7,30%
3.	Centrum Biurowe Euromarket, Kraków	Bluehouse Capital	I kw. 2014	17	11,5%
4.	Zana Centrum, Lublin	Fprop Opportunities	IV kw. 2013	12,7	10%
5.	Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowej PKP, Katowice	TDJ Estate	IV kw. 2013	7	n/a
6.	Aquarius Business House budynek 1, Wrocław	Azora Europe	III kw. 2013	41,9	7,3%
7.	Pasaż pod Błękitnym Słońcem, Wrocław	Crownway	III kw. 2013	6,2	7,3%
8.	Altus, Katowice	Izera	III kw. 2013	46,2	ok. 12%
9.	Centrum Biurowe Cytadela, Poznań	Compensa	III kw. 2013	2,4	b/d
10.	Arkońska Business Park (budynek A5), Gdańsk	PZU AM	II kw. 2013	16	7,75%

Stopy kapitalizacji

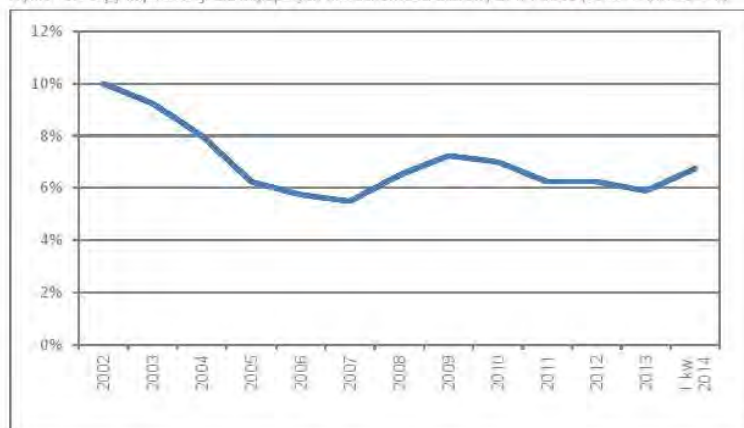
W 2013 roku transakcje inwestycyjne osiągały stopy kapitalizacji w przedziale 5,9 - 11% dla budynków biurowych zlokalizowanych w Warszawie i 7,3 - 12% w miastach regionalnych.

W 1 kw. 2014 r. przedział stóp kapitalizacji zawierał się przedziale od 6,8% w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu do 9,25% w przypadku budynku klasy B.

W przypadku rynków regionalnych we Wrocławiu, transakcje zawarte były przy stopach kapitalizacji na poziomie 6,75% - 7%, natomiast Euromarket w Krakowie sprzedany został przy stopie 11,5%. Należy mieć na uwadze, iż budynek Centrum Biurowe Euromarket jest budynkiem 13 letnim, zlokalizowanym poza centrum, ze znacznym udziałem powierzchni handlowo-usługowej.



Wykres 8: Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w Polsce (2002– 1 kw. 2014 r.)

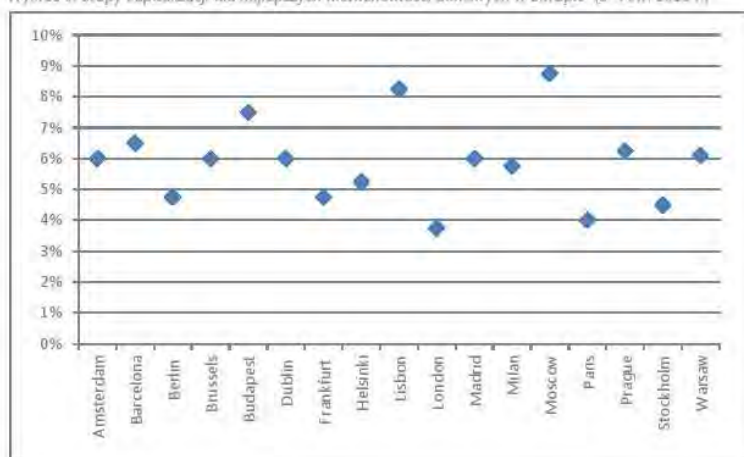


Źródło: Knight Frank

- 13.1 Na rynkach europejskich najniższe stopy na poziomie 3,75 – 4,75% były zanotowane w Londynie (WE), Berlinie, Paryżu, Sztokholmie, Frankfurtcie.

Pod koniec 2013 r., stopy kapitalizacji dla rynku biurowego w innych stolicach Europy Środkowej i Wschodniej takich jak Praga i Budapeszt znajdowały się na poziomie 6,25% i 7,5%.

Wykres 9: Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w Europie (3-4 kw. 2013 r.)



Źródło: Knight Frank



14 Określenie wartości przedmiotu wyceny

Zakres wyceny

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki gruntu z uwzględnieniem wydanej decyzji nr 364/WIL/10 z dnia 23 listopada 2010 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowego B2 z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Dodatkowo, w formie opinii oszacowano:

- wartość rynkową nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste zabudowanej budynkiem biurowym, przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny;
- wartość gruntu w podejściu porównawczym bez uwzględnienia poniesionych nakładów.

Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa

Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami) określa wartość rynkową nieruchomości jako „najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Metodologia wyceny

Wybór metodologii

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntu z uwzględnieniem wykonanych naniesień została oszacowana na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Powyższe podejście zostało wybrane z uwagi na fakt posiadania przez inwestora



Podejście mieszane	pozwolenia na budowę oraz rozpoczętego procesu inwestycyjnego. Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określania wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu określonych dla danej nieruchomości robót (wartość po zakończeniu realizacji prac) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia jest kalkulowana na podstawie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. Koszty przedsięwzięcia zawierają łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, honoraria specjalistów, koszty finansowania oraz zysk inwestora. Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia <u>minus Koszty przedsięwzięcia wliczając zysk inwestora</u> wynik: Wartość nieruchomości w chwili obecnej
Podejście porównawcze	Dodatkowo, w formie opinii oszacowano wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek nr 78/1 w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości

Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji

Opierając się na dokumentach i informacjach otrzymanych od, jak również na bazie uzyskanych informacji rynkowych, dla celów niniejszej wyceny przyjęto następujące założenia:



Powierzchnia najmu

W celu oszacowania wartości nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji uwzględniono powierzchnie przedstawione w zestawieniu powierzchni najmu.

Z uwagi na rodzaj i funkcję poszczególnych powierzchni, wprowadzono podział zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 6: Powierzchnie najmu i miejsca parkingowe

Rodzaj powierzchni / Miejsc parkingowych	Powierzchnia m ²
Powierzchnia biurowa – kondygnacja 1	2.025,8
Powierzchnia biurowa – kondygnacja 2	2.171,7
Powierzchnia biurowa – kondygnacja 3	2.171,7
Powierzchnia łącznie	6.369,2
Parking - 1	88
Parking - 2	84

Czynsz rynkowy

Dla potrzeb niniejszej wyceny czynsz rynkowy oszacowano na bazie informacji o czynszach w zawartych umowach najmu na powierzchnie biurowe w podobnych budynkach w najbliższej okolicy.

Przyjęto następujące czynsze rynkowe dla poszczególnych powierzchni.

Tabela 7: Czynsz rynkowy

Rodzaj powierzchni	Stawka czynszu EUR/m ² /m-c	Obciążenie % *	Czynsz roczny EUR/rok
Powierzchnia biurowa	13,5	95%	980.220
Miejsca parkingowe podziemne	80	95%	156.864
Razem			1.137.084

*założono pustostan w wysokości 5% powierzchni budynku.

Koszty po stronie właściciela

Zgodnie z praktyką rynkową najemcy są zobowiązani do pokrywania wszystkich kosztów związanych z obsługą budynku.

Właściciel natomiast jest zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z



	okresowymi pustostanami, prowizjami agentów za wynajem powierzchni w budynku lub naprawami technicznymi nie objętymi w kosztach eksploatacyjnych.
	W związku z powyższym założono roczne koszty związane z nieprzewidywalnymi wydatkami w wysokości 3% przychodów.
Stopa kapitalizacji	Analizę stopy kapitalizacji oparliśmy o informacje dotyczące głównie transakcji inwestycyjnych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak również oczekiwania uczestników rynku nieruchomości w Polsce, a także negocjowane w chwili obecnej transakcje nieruchomości o funkcji biurowej w Warszawie. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 7,25%.
Kurs EUR/PLN	Wartość nieruchomości została określona w euro. W celu dokonania przeliczeń do wyceny przyjęto średni roczny kurs obliczony na podstawie danych z okresu ostatnich 10 lat w wysokości 1 euro = 4,06 zł.
Opinia o wartości po zakończeniu realizacji inwestycji	Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo przy założeniu ukończenia inwestycji (wybudowaniu) i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny wynosi: 15.213.398 EUR, co po zaokrągleniu stanowi 15.210.000 EUR (słownie: piętnaście milionów dwieście dziesięć tysięcy euro). Po przeliczeniu wg przyjętego średnio-rocznego kursu z ostatnich 10 lat (1 euro = 4,06 zł) wartość rynkowa wynosi: 61.776.396 zł co po zaokrągleniu stanowi 61.770.000 zł (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych).

Koszty realizacji inwestycji

Budżet na realizację inwestycji obejmuje wszelkie koszty, które zostaną poniesione przy realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia (całkowity koszt inwestycji).

Koszty prac budowlanych do wykonania zostały w oparciu o założenia rynkowe i odniesiono do faktycznych kosztów realizacji podobnego zakresu prac budowlanych w innych budynkach.

Zamawiający nie przedstawił nam kosztorysu prac budowlanych.

Dla potrzeb wyliczenia kosztów realizacji inwestycji przyjęto powierzchnie najmu na podstawie zestawienia powierzchni otrzymanych od Zamawiającego.



	Koszty realizacji niniejszego przedsięwzięcia zostały oszacowane na poziomie 50.719.939 zł łącznie z zyskiem dewelopera. W skład powyższych kosztów wchodzi następujące elementy:
Koszty budowy	Koszty budowy wraz z kosztami zagospodarowania terenu zostały oszacowane w oparciu o specyfikację przedsięwzięcia i parametry obiektu w wysokości 4.300 zł/m² (powierzchni najmu). Koszty wykończenia powierzchni zostały oszacowane w wysokości 850 zł/m² powierzchni najmu.
Rezerwa na nieprzewidziane prace budowlane	Nie sposób przewidzieć wysokości wszystkich kosztów, które mogą pojawić się w trakcie realizacji prac budowlanych. Nieprzewidywalne zmiany w trakcie budowy mogą spowodować wzrost kosztów. Brak rezerwy na pokrycie takich kosztów mógłby spowodować zastój w realizacji budowy, aż do momentu znalezienia dodatkowego źródła finansowania. Z reguły koszty te szacowane są na 1 – 10% całkowitych kosztów budowlanych, w zależności od skali i rodzaju przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę wielkość planowanej inwestycji, dla celów przedmiotowej analizy przyjęto rezerwę w wysokości 8% całkowitych kosztów budowy.
Profesjonalna obsługa projektu	Koszty te związane są z zarządzaniem projektem, kontrolą przepływów finansowych i kosztów, a także jakości wykonywanych prac. Są to również koszty osób koordynujących prace kierowników budowy oraz przygotowujących i nadzorujących postęp realizacji inwestycji. Koszty profesjonalnej obsługi projektu zostały oszacowane w wysokości 5% kosztów budowy wraz z rezerwą.
Prace architektoniczne	Pozycja ta obejmuje koszty związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej takiej jak: • Koncepcja architektoniczna oraz zagospodarowanie terenu dla proponowanej inwestycji; • Szczegółowy projekt budowlano-inżynierski. Powyższe prace oszacowano w wysokości 3 % kosztów budowy wraz z rezerwą.
Inni specjaliści	Pozycja ta obejmuje koszty przygotowania różnego rodzaju materiałów marketingowych, koszty agencji, jak i doradztwo prawne i księgowe. Na prace zespołu specjalistów składają się: • marketing i promocja w wysokości 1,5% budżetu;



	• koszty agencji w wysokości 15% przychodu rocznego; • obsługa prawna i księgowa w wysokości 20.000 zł na każdy miesiąc realizacji inwestycji.
Koszty finansowania	Opłaty te obejmują prowizje bankowe poniesione na rzecz banku finansującego w momencie podpisania umowy kredytowej (1%) oraz odsetki należne bankom (7%). Koszt finansowania zawiera w sobie ubezpieczenie, które powinno pokryć ewentualne koszty w okresie realizacji przedsięwzięcia w przypadku trudności z kontynuowaniem prac budowlanych wynikających z nieprzewidzianych okoliczności. Opłaty z tytułu ubezpieczenia z reguły stanowią około 0,1% całkowitych kosztów budowy wraz z rezerwą.
Inne koszty	Inne koszty, których wysokości oszacowano na 20.000 zł na każdy miesiąc realizacji inwestycji. Zawierają w sobie między innymi koszty podatku od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
Zysk dewelopera	W przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji założono, iż koszty budowy należy powiększyć o zysk dewelopera realizującego inwestycję w wysokości 20% całkowitych kosztów budowy.
Koszty poniesione	Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Zamawiającego, koszty poniesione wynoszą 469.131 zł. Zgodnie z powyższym dla potrzeb niniejszej wyceny określono koszty poniesione w wysokości 0,9% zakładanego budżetu, łączne koszty do poniesienia wynoszą 41.797.484 zł.

Kalkulacje stanowią Załącznik 5 do niniejszego operatu szacunkowego.

Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Wynik końcowy	Wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny wynosi: 61.770.000 zł Koszty realizacji inwestycji wraz z zyskiem dewelopera wynoszą: 50.719.939 zł Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki wraz nakładami poniesionymi, oszacowano w wysokości: 11.515.589 zł
----------------------	---



co po zaokrągleniu stanowi 11.520.000 zł

(słownie: jedenaście milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych)

Po przeliczeniu wg przyjętego średnio rocznego kursu z ostatnich 10 lat (1 euro = 4,06 zł) wartość rynkowa wynosi:

2.836.352 EUR

co po zaokrągleniu stanowi 2.840.000 EUR

(słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści tysięcy euro)

Wartość rynkowa została oszacowana na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Powyższe podejście zostało wybrane z uwagi na fakt posiadania przez inwestora pozwolenia na budowę i poniesionych nakładów.

Biorąc pod uwagę oszacowaną wartość nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania do użytkowania budynku na dzień wyceny i odnosząc otrzymany wynik do transakcji rynkowych wskazując iż otrzymany wynik jest uzasadniony.

Uzyskana wartość 1 m² wynosi 2.389 EUR/m² podczas gdy transakcje podobnymi budynkami zamykały się w przedziale 2.222 - 4.237 EUR/m².

15 Opinia o wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu

Analiza rynku nieruchomości gruntowych

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę,
- dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, otoczenia, uzbrojenia, wielkości i kształtu działki, zagospodarowania,
- informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie Wilanowa oraz na terenie Miasteczka Wilanów,
- inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, informacje o aktualnym popycie.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami magazynowymi przeznaczonymi do rozbiórki lub ruinami budynków, o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę usługową oraz



- mieszkaniowo - usługową,
- obszar rynku – Wilanów, a w szczególności obszar Miasteczka Wilanów,
- okres badania cen – od kwietnia 2012 r. do maja 2014 r.

Informacje w zakresie zawartych transakcji uzyskano z bazy prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie.

Poniżej w tabeli przedstawiamy wybrane transakcje:

Tabela 8: Zestawienie porównywalnych transakcji nieruchomościami na terenie Warszawy, dzielnicy Wilanów

Lp.	Data	Pałożenie	Pow. m ²	Cena zł za m ²	Uwagi
1	2014-03-13	Al. Wilanowska/ Al. Rzeczypospolita 1-10-15	34 852	918	Własność. MPZP - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi
2	2013-12-12	ul. Lentza/ Sobiekiego / Al. Wilanowska	1 848	1 485	UW. MPZP - cele publiczne, Transakcja pomiędzy podmiotami powiązanymi
3	2013-12-23	ul. Syta/Vogla 1-06-22	41 387	720*	UW. MPZP - teren usług lokalnych. Na działce budynki z lat 60-tych przeznaczone do rozbiórki. Transakcja pomiędzy podmiotami powiązanymi
4	2013-01-08	ul. Syta 1-06-18	5 616	1 100	MPZP - MU-2 tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
5	2013-03-28	Al. Rzeczypospolitej 1-10-15	4 222	829	MPZP - 2MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Obszar objęty obowiązkowymi badaniami archeologicznymi. Działka długa i wąska. "Brakująca część" Osiedla Królewskiego
6	2012-12-17	Al. Rzeczypospolitej 1-10-15	31 198	894	MPZP - 2MU, 9MU - zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi oraz drogi
7	2012-12-10	Al. Wilanowska 1-10-15	47 091	1 032	Własność. MPZP- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami



Lp.	Data	Położenie	Pow. m ²	Cena zł za m ²	Uwagi
8	2012-06-19	ul. Branickiego 1-10-37	6 440	1 258	UW, MPZP - 15U usługi
9	2012-04-06	ul. Karuzela 1-10-40	1 956	1 987	Własność. MPZP- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

* transakcja nr 3 została odrzucona w dalszej analizie, ponieważ zawarta została pomiędzy podmiotami powiązanymi.

Ze względu na małą ilość transakcji oraz dużą różnorodność nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży nie było możliwe określenie trendu czasowego zmiany cen na rynku. W związku z tym do obliczeń przyjęto ceny zawarte w aktach notarialnych bez dodawania do nich poprawek czasowych.

Na lokalnym rynku dokonano analizy cen transakcyjnych uzyskiwanych ze sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną z usługami, administracyjną, położonych na terenie dzielnicy Wilanów. W szczególności badaniem objęto teren Miasteczka Wilanów..

Z ogółu odnotowanych transakcji wyselekcjonowano 9 obiektów, które uznano za podobne do przedmiotu wyceny. Były to nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, o niewielkim stopniu zainwestowania, położone na terenie Wilanowa.

Przedmiotem obrotu są zarówno działki gruntu, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste jak i działki gruntu, do których przysługuje prawo własności.

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych kształtują się w przedziale od 829 zł/m² do 1.987 zł/m² gruntu. Średnia cena transakcyjna na badanym rynku lokalnym oscylowała wokół poziomu 1.188 zł/m².

Najniższą cenę 829 zł/m² uzyskała nieruchomość położona przy al. Rzeczypospolitej (transakcja nr 5), w skład której wchodzi działka gruntu o powierzchni 4.222 m² niezabudowana. Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka przeznaczona jest m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi. Działka ma kształt wąskiego prostokąta.

Najwyższą cenę na poziomie 1.987 zł/m² uzyskała działka gruntu o powierzchni 1.956 m² położona przy ulicy Karuzela, w drugiej linii zabudowy od ul. Przyczółkowej. W planie miejscowym działka przeznaczona jest pod usługi, obiekty biurowe oraz dopuszczalną funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wysokość zabudowy do IV kondygnacji.



Przeanalizowano również aktualne oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości podobnych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz portalach internetowych. Poniżej przedstawiono wybrane oferty:

- rejon al. Wilanowska/Rzeczypospolitej, powierzchnia 34.000 m², działka przeznaczona pod tereny mieszkaniowo-usługowe. Cena ofertowa 1.700 zł/m²
- Miasteczko Wilanów, sąsiedztwo terenów niezabudowanych, powierzchnia 38.000 m², działka przeznaczona w części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i w części zabudowa jednorodzinna. Cena ofertowa: 1.550 zł/m²

Wynik końcowy Opinia o wartość rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu działki ew. nr 8/1 z obrębu 1-10-37 o powierzchni 6.298 m², położonego przy ulicy Branickiego w dzielnicy Wilanów w Warszawie, według cen i stanu na dzień 20 maja 2014 r. oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

8.860.000 zł (osiem milionów osiemset sześćdziesiąt tysięcy złotych)

Uzasadnienie Określona wartość jednostkowa nieruchomości (1.407 zł/m²) znajduje się w przedziale cen transakcyjnych odnotowanych na analizowanym rynku (829 – 1.987 zł/m²).

Wartość ta jest wyższa od średniej ceny z przedziału cen transakcyjnych z przyjętych nieruchomości podobnych. Powyższe wynika z oceny cech przedmiotowej działki, które w większości zostały ocenione na bardzo dobrym poziomie. Nieruchomość charakteryzuje się dobrą lokalizacją i otoczeniem, korzystnymi możliwościami zabudowy, wydane zostało pozwolenie na budowę. Biorąc powyższe pod uwagę, otrzymany wynik można uznać za uzasadniony.

16 Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został jedynie w celu określonym w punkcie 2 i nie może zostać wykorzystany do innego celu niż wskazany bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o.
- Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową przedmiotu wyceny na dzień 20 maja 2014 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- W celu dokonania przeliczeń do wyceny przyjęto średni kurs euro do złotego obliczony na podstawie danych z okresu ostatnich 10 lat 1 euro = 4,06 zł.



- Zaokrąglenia wartości dokonano do 10 tysięcy.
- Zakładamy, że przy planowanej budowie budynku, uzbrojeniu gruntu, nie będą użyte materiały o utajonych wadach, nie zostaną też one później wprowadzone.
- Zakładamy, że prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności planowanego budynku nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawa te mogą być udowodnione, a ich stosowanie jest zgodne z prawem.
- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości gruntowej.
- Nasza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu jakie mogłyby być poniesione przez właściciela. W przypadku istnienia takich zanieczyszczeń na przedmiotowej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie jej wartość może ulec obniżeniu.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
- Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Żadna część niniejszego operatu szacunkowego nie może być powielana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie lub oświadczeniu bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o. co do formy i treści, w jakiej może się okazać.
- Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku Polnord S.A. Powinien on być traktowany, jako poufny również przez osoby trzecie, doradców firmy, ministerstwa czy inne urzędy państwowe, które mogą zażądać wglądu do operatu.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.



17 Podpisy autorów operatu szacunkowego

A handwritten signature in blue ink, "Grzegorz Chmielak", is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY", "GRZEGORZ CHMIELAK", "ul. WARSZAWSKA 42/22", "01-653 WARSZAWA", "TEL. 502-061-944", and "(5130)".

Grzegorz Chmielak

Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe UMIRM nr 3064)

A handwritten signature in blue ink, "Krzysztof Furgala", is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY", "KRZYSZTOF FURGAŁA", "ul. WARSZAWSKA 42/22", "01-653 WARSZAWA", "TEL. 502-061-944", and "(5130)".

Krzysztof Furgala

Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe MI nr 5685)



Załącznik 1 – Umowa o dzieło



Załącznik 2 – Plany lokalizacyjne



www.maps.google.com



www.maps.google.com



Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna





Załącznik 4 – Dokumenty prawne



Załącznik 5 – Arkusz kalkulacyjny



Załącznik 6 – Analiza SWOT i obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością

	Poniżej przedstawiamy nasze wnioski i komentarze odnośnie możliwości zabezpieczenia kredytu. Należy zaznaczyć, iż nasza opinia nie może być traktowana, jako wyczerpująca i należy ją odróżnić od oceny przydatności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności. Analiza stopnia pokrycia i adekwatności kapitałowej oraz źródeł przychodu dla zabezpieczenia wierzytelności należy do obowiązków kredytodawcy. Żadna część naszych wniosków i opinii nie powinna stanowić wyłącznej podstawy do podejmowania indywidualnych decyzji czy działań na nieruchomości. Przedstawione wnioski stanowią integralną część operatu szacunkowego i powinny być czytane jedynie z całą jego treścią.
Lokalizacja i otoczenie	Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa biurowa – Wilanów Office Park. Nieopodal planowana jest budowa drogi ekspresowej S2 – Południowej Obwodnicy Warszawy i węzła Przyczółkowa.
Stan nieruchomości	Stan prawny nieruchomości jest uregulowany i nie budzi zastrzeżeń.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość znajduje się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę usługowo – mieszkaniową (16 UM). Wysokość zabudowy do IV kondygnacji naziemnych: nie więcej niż 14,5 m.
Czynniki środowiskowe	Nasza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z zanieczyszczeniem gruntu, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela nieruchomości. Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania uciążliwości zapachowej. W miejscu położenia nieruchomości nie występuje zagrożenie powodziowe.
Umowy	Brak umów najmu.
Potencjał najmu	Po zrealizowaniu budynku przedmiotowa nieruchomość będzie reprezentować budynek biurowy klasy A. Z uwagi na położenie poza centrum Warszawy okres wymagany do komercjalizacji powierzchni może wynieść do 12 miesięcy po zrealizowaniu budynku.
Potencjał sprzedaży	Aktywność inwestorów na polskim rynku inwestycyjnym w dalszym ciągu jest ograniczana możliwościami uzyskania finansowania na zakup nieruchomości komercyjnych. W przypadku potencjalnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu budowy



okres jaki byłby niezbędny do sprzedaży może wynieść 9 – 15 miesięcy.

Podsumowanie oceny przydatności Bardzo dobra lokalizacja przedmiotowej nieruchomości, łatwa dostępność, sugerują iż przedmiotowa nieruchomość powinna stanowić odpowiednie zabezpieczenie dla banku po zakończeniu budowy.

Silne strony	Słabe strony
- Dobra lokalizacja – Miasteczko Wilanów, sąsiedztwo budynków biurowych Wilanów Office Park; - Wydane pozwolenie na budowę.	- Grunt w użytkowaniu wieczystym; - Brak zaawansowania prac budowlanych (na dzień wizji lokalnej nie rozpoczęto prac budowlanych); - Brak podpisanych umów najmu.
Szanse	Zagrożenia
- Dobra widoczność obiektu po zrealizowaniu ulicy Branickiego i Południowej Obwodnicy Warszawy – S2; - Planowana budowa obwodnicy – drogi ekspresowej S2 oraz połączenie z Ursynowem oraz przebudowa ulicy Klimczaka; - Budowa dwóch budynków Urzędu Dzielnicy Wilanów, budynków oświaty. - Planowana budowa linii tramwajowej, wzdłuż al. Rzeczypospolitej;	- Wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej, co w połączeniu z osłabieniem gospodarczym może doprowadzić do wzrostu pustostanów w analizowanym rejonie, a w efekcie obniżenia czynszu rynkowego; - Niepewność na rynku najmu związana z obecną sytuacją ekonomiczną – wydłużony proces podejmowania decyzji przez najemców i inwestorów; - Realizowany budynek handlowo- biurowy Royal Wilanów, przy ul. Przyczółkowej.

Występujące ryzyka

Ryzyko wzrostu kosztów Ryzyko wzrostu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Ryzyka techniczne Nieprzewidywalne zmiany w trakcie budowy mogą spowodować wzrost kosztów.

**Biuro Inwestycji i Wycen Majątkowych
AREA - BIS mgr inż. Roman Wadecki**

OPERAT SZACUNKOWY

wyceny wartości rynkowej nieruchomości
opisanej w księdze wieczystej
WA2M/00474541/8 cz.
położonej w Warszawie dz. Wilanów
działka ewidencyjna nr 2/244

Data sporządzenia operatu: 2014-12-04

Wykonany przez:
mgr inż. Roman Wadecki
Rzecznik Majątkowy nr upr. 1867


.....

Warszawa , grudzień 2014

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej: **WA2M/00474541/8** cz. prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie: dzielnica **Wilanów** m. st. Warszawy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej
- użytkownik wieczysty: **POLNORD SOPOT II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
- działka ewidencyjna: **2/244** z obrębu : **1-10-37**

2. Opis nieruchomości

Działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni. Działka znajduje się u zbiegu wytyczonych ulic: Branickiego/Ledóchowskiej, blisko skarpy ursynowskiej. Kształt zbliżony do trapezu. Działka niezabudowana. Zabudowa osiedla Miasteczka Wilanów znajdują się nieco dalej, przy ul. Rzeczpospolitej i zabudowa osiedlowa w północnym odcinku ul. Ledóchowskiej. Komunikacja miejska przebiega w pewnym oddaleniu po ul. Rzeczpospolitej. Tereny przyległe uzbrojone w sieci magistralne, teren działki nieuzbrojony, leży w zasięgu uzbrojenia. Teren jest płaski, zniwelowany, stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW, bez jakichkolwiek nanieśń.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla zabezpieczenia emisji obligacji.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Wycenę sporządzono w dniu 04.12.2014 roku. Wizję lokalną przeprowadzono dnia 28.11.2014 roku. Stan faktyczny i prawny oraz wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z daty wyceny.

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/244 położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej, opisanych w księdze wieczystej WA2M/00474541/8 cz. wynosi:

WG = 34 464 168 zł

Podpis rzeczoznawcy :

Rozwój Waelal



CZĘŚĆ I

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość opisana w księdze wieczystej WA2M/00474541/8, stanowiąca działkę gruntową niezabudowaną o numerze ewidencyjnym 2/244, położoną w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej.

1.2. Zakres i warunki sporządzenia wyceny

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki gruntu. Wartość rynkowa oznacza wartość nieruchomości w dniu wyceny oszacowaną na podstawie doświadczenia z obserwacji długoterminowych trendów na rynku, odpowiadającą z dużym stopniem prawdopodobieństwa wartości rynkowej nieruchomości. Wycenę sporządzono w warunkach wolnego rynku, co oznacza, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, wyrażona w pieniądzu za kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu na który wartość została określona.

Jest to najlepsza cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący.

Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

1.3. Cel wyceny

Celem sporządzenia niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości do zabezpieczenia emisji obligacji. Wartość rynkowa została w niniejszym operacie szacunkowych określona na dzień:

- 04.12.2014 r.

Zgodnie z udzielonym mi zleceniem, określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa odpowiada wartości dla celów sprzedaży w aktualnych warunkach na rynku nieruchomości. Wycenę sporządzono dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w warunkach przeciętnych, t.j. przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomości, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, jej położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne oraz stanu zagospodarowania.

2. Podstawy materialno-prawne wyceny

2.1. Podstawy prawne

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2014 poz. 518
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2108 i 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 196 z dnia 7 października 2005 r. poz. 1628),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165, poz. 985 z 11 sierpnia 2011 r.),
- USTAWA z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591; t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330, 613, z 2014 r. poz. 768, 1100.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1971, poz. 321 z późniejszymi zmianami).

2.2. Podstawy metodologiczne

- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego". M. Prystupa, Wydanie II poprawione i uzupełnione, PFSRM W-wa 2003 r.,
- "Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe". D. Wilkowska-Kolakowska, LEXISNEXIS Wyd. I, Warszawa 2010 r.
- "System, zasady i procedury wyceny nieruchomości" A. Hopfer, R. Cymerman, PFSRM, Warszawa, wydanie pierwsze, marzec 2010 r.
- „Metody i procedury wyceny przedsiębiorstw i ich majątku". R. Borowiecki i in. Wydawnictwo Profesjonalnej Szkoły Biznesu, Kraków

2.3. Standardy zawodowe

- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI”. Załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 04.01.2010 r.
- UWAGA : Pozostałe Standardy Zawodowe , PKZW i NI nie zostały zatwierdzone do stosowania przez Ministra TB i GM , w związku z powyższym nie stanowią przepisów prawa .

2.4. Standardy bankowe

- Rekomendacja F z dnia 12 listopada 1998 r. (zaktualizowana w marcu 2003 r.) dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.
- Uchwała Nr 4/2004 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 8 września 2004 r. (Dz. Urz. NBP. z 2004 r. Nr 15 poz. 25) w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka oraz zakresu stosowania metod statystycznych i warunków, których spełnienie umożliwia uzyskanie zgody na ich stosowanie, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wypłacalności banku, zakresu i sposobu uwzględniania działań banków w holdingach w obliczaniu wymogów kapitałowych i współczynnika wypłacalności oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu, sposobu i warunków ich wyznaczania.

2.5. Podstawa wyceny

Wartość rynkowa - Definicja prawna

Prawna definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zawarta w art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) :

- „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:
- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

3. Źródła danych merytorycznych

3.1. Dotyczące przedmiotu wyceny

- odpis z księgi wieczystej WA2M/00474541/8;
- Decyzja Nr 165/2008 z dnia 04.12.2008 r. dot. zatwierdzenia podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej WA2M/00458224/2;
- Decyzja podziałowa 32/2014, z dnia 2014-03-26, wydana przez PREZYDENTA M. ST. Warszawy;
- mapa sytuacyjna nieruchomości według wykazu powierzchni,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Dotyczące rynku nieruchomości

- Badania aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości przeprowadzone w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy , ul. Sandomierska 12;
- Raporty firm consultingowych obsługujących rynek nieruchomości, np.:
"MARKETBEAT raport o rynku nieruchomości w Polsce" publikacja Cushman&Wakefield Polska, wiosna 2014;
"Office+Market+Profile" IVQ Jones Lang LaSalle;
"Ober_House Real Estate Advisors" Raporty z Rynku & PR;
Raporty - Emmerson i Gralka.pl , Raporty Szybko & Expander i in.
- Geoportal: maps.geoportal.gov.pl/
- Specjalistyczne portale internetowe: *Money.pl, WGN.pl, Trader.pl, KRN.pl, Inwestycje.pl*

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- | | |
|---|------------|
| – data sporządzenia wyceny : | 2014-12-04 |
| – data , na którą określono wartość przedmiotu wyceny : | 2014-12-04 |
| – data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny : | 2014-11-28 |
| – data dokonania oględzin nieruchomości : | 2014-11-28 |

5. Stan prawny nieruchomości , rodzaj i treść praw z nią związanych**5.1. Dane ogólne**

- nr księgi wieczystej : **WA2M/00474541/8** cz. prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie : **dzielnica Wilanów m. st. Warszawy**
- bliższe określenie położenia : **ul. św. Urszuli Ledóchowskiej**
- właściciel : **Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa** (osoba prawna której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa)
- użytkownik wieczysty : **POLNORD SOPOT II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
- obręb : **1-10-37**
- działka ewidencyjna: **2/244 o pow. 18 264 m²**

5.2. Badanie księgi wieczystej WA2M/00474541/8

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	WA2M / 00474541 / 8	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE	
	B: siedziba sądu	WARSZAWA	
	C: kod wydziału	WA2M	
	D: numer wydziału	VII	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiana	Treść pola
3.	Typ księgi	---	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2009-08-12-12.25.45.568707
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2009-08-12-12.25.45.568707
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1.	Numer bieżący nieruchomości	24	4
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	MAZOWIECKIE
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	1, 2	M.ST.WARSZAWA
	5. Miejscowość	1, 2	WARSZAWA
	6. Dzielnica	1, 2	WILANÓW
Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	18, 19	146516_8.1037.2/244

	2. Numer działki		18, 19	2/244	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewiden- cyjnego	18, 19	1037	
		B: nazwa obrębu ewiden- cyjnego	---	---	
	4. Położenie		1.	18, 19	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		18, 19	R - GRUNTY ORNE	
2.	1. Identyfikator działki		18, 19	146516_8.1037.2/248	
	2. Numer działki		18, 19	2/248	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewiden- cyjnego	18, 19	1037	
		B: nazwa obrębu ewiden- cyjnego	---	---	
	4. Położenie		1.	18, 19	1
	5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania		18, 19	R - GRUNTY ORNE		
Podrubryka 1.4.2 - Budynek					
Brak wpisu					
Rubryka 1.5 - Obszar					
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1. Obszar			24	2,1635 HA	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	DECYZJA PODZIAŁOWA 32/2014
	2. Data sporządzenia				2014-03-26
	3. Nazwa organu				PREZYDENT M. ST. WARSZAWY
	4. Siedziba organu				WARSZAWA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp					
Brak wpisu					
Rubryka 1.11 - Spis praw					
Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością					
Brak wpisu					
Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego					
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
1. Okres użytkowania			7	2089-09-27	
2. Sposób korzystania			7	SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE Z JEJ PRZEZNACZENIEM	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II					
Brak wpisu					
Rubryka 2.2 - Właściciel					
Podrubryka 2.2.1 - Udział					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
1.	1. Numer udziału w prawie		6	1	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		6	1 / 1	
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	

1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	6	1
	2. Nazwa		6	AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
	3. Siedziba		6	WARSZAWA
	4. REGON		---	---
	5. Rola instytucji		6	OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	15, 16	2
	2. Nazwa		15, 16	POLNORD Sopot II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
	3. Siedziba		15, 16	GDYNIA
	4. REGON		15, 16	14136137800000
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ				
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.
1.	1. Tytuł aktu		---	---
	2. Numer rep A			3227/2014
	3. Data sporządzenia			2014-03-05
	Notariusz	4. Imię pierwsze		JANUSZ
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		RUDNICKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		---
		8. Siedziba		WARSZAWA
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.
1.	1. Tytuł aktu		---	---
	2. Numer rep A			4130/2014
	3. Data sporządzenia			2014-03-19
	Notariusz	4. Imię pierwsze		JANUSZ
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		RUDNICKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		---
		8. Siedziba		WARSZAWA
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Rubryka 4.4 - Treść wpisu				
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
1.	Rodzaj hipoteki (roszczenia)		22	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2.	Suma		11	52995998,00
3.	Suma słownie		11	PIĘĆDZIESIĄT DWA MILIONY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT OSIEM
4.	Waluta sumy		11	zł
8.	Oznaczenie wierzytelności i stosunku	1.	A: numer wierzytelności	1.
			11	1

prawego		B: wierzytelność	1.	12, 13	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI SERII H EMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 107/2012 ZARZĄDU POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII H Z DNIA 20 LISTOPADA 2012R., ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR 1/2013 ZARZĄDU POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 02 STYCZNIA 2013R., TO JEST OBLIGACJI W LICZBIE NIE WIĘKSZEJ NIŻ 265.000, O NUMERACH OD 000001 DO 265.000, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100,00 ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 26.500.000,00 ZŁOTYCH, Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI SERII H OKREŚLONYMI W OŚWIADCZENIU O USTANOWIENIU HIPOTEKI SPORZĄDZONYM DNIA 21.11.2012R. PRZED ROBERTEM SIELSKIM NOTARIUSZEM W WARSZAWIE ZA REP. A NR 16089/2012.
		C: stosunek prawny	1.	12, 13	UCHWAŁA NR 107/2012 ZARZĄDU POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 20 LISTOPADA 2012R., ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 1/2013 ZARZĄDU POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 02 STYCZNIA 2013R.,
12. Księga współwłasności	1.	A: nr księgi wieczystej	22	WA2M / 00506605 / 9	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	22	1	
	2.	A: nr księgi wieczystej	22	WA2M / 00506610 / 7	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	22	1	
	3.	A: nr księgi wieczystej	22	WA2M / 00506611 / 4	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	22	1	

5.3. Funkcja w m.p.z.p.

11 ME (budownictwo jednorodzinne ekstensywne)

Uchwała Nr 405 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 18.01.2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Wilanowa Zachodniego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 52 z dnia 27 marca 2001 poz. 449) -

dla terenu oznaczonego symbolem 11 ME plan ustala :

1.	Powierzchnia terenu: 10,1 ha
2.	Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinne ekstensywne
2.1.	Przeznaczenie podstawowe
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające
	wolnostojące obiekty usług oświaty : szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby, obiekty sportu i rekreacji; wyklucza się lokalizowanie obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe; wyklucza się lokalizację usług uciążliwych;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne
	w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego obiekty usługowe typu hotelowego;
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1.	Strefy uciążliwości hałasowej
	w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
3.2.	Powierzchnia biologicznie czynna
	minimalnie 70 % dla każdej działki inwestycyjnej;

3.3.	Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 25 % dla każdej działki inwestycyjnej;
3.4.	Wysokość zabudowy	do II kondygnacji naziemnych i 10,0 m wysokości wysokość budynków hotelowych określa się na maksimum IV kondygnację (do 14,5 m);
3.5.	Intensywność zabudowy	maksymalnie do 0,4 z wyjątkiem obiektów hotelowych;
3.6.	Minimalna wielkość działki budowlanej	2000 m ² , dla budownictwa jednorodzinnego minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18,0 m;
3.7.	Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 60°; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku; ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną;
3.8.	Dostępność komunikacyjna	od ul. Klimczaka, Zdrowej, Rzodkiewki i od ulicy Płaskowickiej-Bis z zachowaniem warunków określonych w § 11;
3.9.	Formy parkowania:	parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych; dla obiektu hotelowego dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1.	Dominanty wysokościowe	nie dopuszcza się akcentów wysokościowych tworzących dominanty o zasięgu wykraczającym poza granice terenu;
4.2.	Otwarcia widokowe	nie określa się;
4.3.	Linie zabudowy	określa się linie zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających głównego i drugorzędnego układu ulicznego;
4.4.	Ogrodzenia	ustala się realizację ogrodzeń ażurowych w 80%, pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek;
4.5.	Detale urbanistyczne	nie określa się;
4.6.	Kolorystyka elewacji i dachu	ustala się jasną, pastelową kolorystykę elewacji; ustala się ciemną tonację dachów;
4.7.	Elementy zieleni miejskiej	nie określa się;
5	Warunki ochrony przyrodniczej terenu	
	sposób posadowień i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne; ustala się ochronę cennych przyrodniczo gleb na zasadach przyjętych w przepisach szczególnych; warunki zagospodarowania na terenie strefy ochrony Konserwatora Przyrody należy określić na podstawie przepisów szczególnych;	
6	Infrastruktura techniczna	
	dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV;	

Wskaźnik intensywności zabudowy (PLD) : wskaźnik intensywności zabudowy terenu lub działki – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki.
(...)

5.4. Charakterystyka lokalizacji

WILANÓW: Nazwa dzielnicy pochodzi od rezydencji króla Jana III Sobieskiego, która do dnia dzisiejszego jest najważniejszym obiektem na terenie tej części miasta. Unikatowa wartość historyczna, artystyczna i turystyczna rezy-

dencji Jana III czyni z Wilanowa cel prawie wszystkich wycieczek ludzi odwiedzających Warszawę. Jest także głównym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność gminy, jako terenu budowlanego. Innym tego rodzaju czynnikiem jest kontakt wilanowskich osiedli z nieskażoną przyrodą. To wszystko sprawia, iż ceny gruntów w Wilanowie należą do najwyższych w Warszawie, a budowane tam rezydencje – do najbardziej prestiżowych.

Wilanów zajmuje południowo-wschodnie krańce lewobrzeżnej Warszawy. Jego obszar wynosi 3 673 ha, tj. ok. 7,4% terytorium miasta, a zamieszkuje go ok. 12 tys. osób, tj. ok. 0,75% mieszkańców stolicy.

Nazwa dzielnicy pochodzi od rezydencji króla Jana III Sobieskiego, która do dnia dzisiejszego jest najważniejszym obiektem na terenie tej części miasta. Unikatowa wartość historyczna, artystyczna i turystyczna rezydencji Jana III czyni z Wilanowa cel prawie wszystkich wycieczek ludzi odwiedzających Warszawę. Jest także głównym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność gminy, jako terenu budowlanego. Innym tego rodzaju czynnikiem jest kontakt wilanowskich osiedli z nieskażoną przyrodą. To wszystko sprawia, iż ceny gruntów w Wilanowie należą do najwyższych w Warszawie, a budowane tam rezydencje – do najbardziej prestiżowych.

Obecnie znakomita większość dzielnicy to tereny rolnicze, stanowiące w planach urbanistycznych obszar potencjalnej ekspansji miasta (np. tzw. Wilanów Zachodni). Wilanów praktycznie nie posiada zakładów przemysłowych, co jest zaletą, albowiem cały jego obszar, jak i sąsiadującego z nim Konstancina-Jeziomy, nabiera charakteru mieszkaniowo-rezydencjonalnego. Dominuje tu zieleń, niska zabudowa willowa oraz kompleksy apartamentowe. Intencją władz samorządowych jest zachowanie tej specyfiki. Preferuje się nieuciążliwą dla środowiska naturalnego działalność usługową, handlową i przemysłową (biura, centra biznesu, hotele, obsługa turystyczna). Priorytetem dawnej gminy była budowa nowoczesnej infrastruktury miejskiej, która umożliwiła wzrost liczby mieszkańców i rozwój sieci usługowo-biurowej. Na progu XXI wieku, Wilanów stoi przed trzema ważnymi inwestycjami: budową Świątyni Opatrzności Bożej, Ratusza i „Miasteczka Wilanów”. Inicjatywy te zaważają na wizerunku Wilanowa i podkreślają jego znaczenie na mapie Warszawy.

Wilanów jest położony w doskonałym układzie komunikacyjnym. Przez dzielnicę przechodzi główna arteria (Wisłostroda) oraz ulice o dużym znaczeniu ogólnomiejskim (Sobieskiego, Al. Wilanowska). Przy ul. Wiertniczkiej 21 znajduje się pętla autobusowa. Stąd wyruszają i tu kończą swój bieg środki komunikacji miejskiej. Połączenie z centrum Warszawy jest łatwo dostępne dzięki liniom autobusowym: 116, 130, 165, 180 (zwykłe); 410, 414, 519, 522 (pospieszne); E-2 (ekspresowa).

Natomiast z Wilanowa do Konstancina można dojechać autobusami numer 700, 710, 724, 806, których trasa rozpoczyna się przy stacji Metra „Wilanowska”. Jest to najbliższa położona stacja (5 km od centrum gminy). W odległości 8 km od Wilanowa znajduje się międzynarodowy port lotniczy OKĘCIE. W przyszłości przez Wilanów będzie przebiegał odcinek autostrady A-2 na estakadzie i w wykopie, oraz most przez Wisłę (razem ok. 7 km).

W 2014 roku na Wilanowie zostanie wybudowane nowe przedszkole przy ul. Ledóchowskiej które ma pomieścić 250 dzieci w dziesięciu oddziałach. Termin oddania zaplanowano na wrzesień, w marcu ruszył proces rekrutacji dzieci. Pobliski żłobek (połączony korytarzem z przedszkolem, bo dla obu obiektów zaplanowano wspólną kuchnię) będzie mniejszy – przewidziano ok. 100 miejsc. Termin oddania – też 2014 rok, ale późną jesienią. W przyszłości w sąsiedztwie stanie tu publiczna szkoła podstawowa. Według dzisiejszych deklaracji, budynek przyjmie pierwszych uczniów w 2017 r. (Za to jeszcze w tym roku, w październiku, po drugiej stronie ulicy Ledóchowskiej, tuż po Centrum Opatrzności Bożej, w nowej siedzibie zacznie działać prywatna polsko-niemiecka szkoła im. Willy'ego Brandta, która dziś rozproszona jest w dwóch lokalizacjach w Wilanowie). Władze dzielnicy planują w tym roku oddać do użytku także nowy budynek przy ul. Kolegiackiej 3. Zmieszczą się tam: biblioteka (na I piętrze), dom kultury (II i III piętro, sala widowiskowa na 200 osób na parterze), przychodnia (parter) i świetlica socjoterapeutyczna (parter). Z kasy dzielnicy pójść w tym roku pieniądze na drogi: przebudowę ul. Vogla (finał prac w 2015 r.), dalszą budowę ul. Zdrowej (między ul. Wilanowską z al. Rzeczypospolitej wraz z mostkiem, koniec w 2017 r.), dalszą budowę Osi Królewskiej (między ul. Sarmacką a al. Rzeczypospolitej, finał – 2015 r.), koniec przebudowy ul. Uprawnej, zakończenie I etapu przebudowy ul. Klimczaka, przebudowę ul. Rumianej.

5.5. Opis działki

Wyceniana w niniejszym operacie działka gruntowa jest położona w obszarze urbanistycznym Wilanów Zachodni. Działka znajduje się u zbiegu wytyczonych ulic: Branickiego/Ledóchowskiej, blisko skarpy ursynowskiej. Kształt zbliżony do trapezu. Działka niezabudowana. Zabudowa osiedla Miasteczka Wilanów znajdują się nieco dalej, przy ul. Rzeczypospolitej i rozpoczętej zabudowie w północnym odcinku ul. Ledóchowskiej. Komunikacja miejska w pewnym oddaleniu. Tereny uzbrojone w sieci magistralne, teren działki nieuzbrojony, leży w zasięgu uzbrojenia. Teren jest płaski, zniwelowany, stanowi ugory po prowadzonych tu ongiś uprawach doświadczalnych SGGW, bez jakichkolwiek nanieścień.



5.6. Dokumentacja fotograficzna



CZĘŚĆ II

6. Wycena wartości rynkowej gruntu

6.1. Założenia ogólne - wybór podejścia i metody szacowania

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
- Określenie ceny średniej (C_s) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$[C_{min}/C_s, C_{max}/C_s]$$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_s \cdot \sum u_i$$

gdzie:

u_i - oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cech na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

– Postanowienia dodatkowe:

- Rzeczoznawca majątkowy stosujący podejście porównawcze powinien umieścić w operacie szacunkowym przyjętą przez niego bazę danych z cenami transakcyjnymi nieruchomości porównawczych, które zostały wykorzystane w wycenie, z uwzględnieniem zasady poufności i ochrony danych osobowych.

- Przy zastosowaniu metod omówionych w niniejszym standardzie można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny "K" z przedziału $[0,90, 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

6.2. Omówienie i charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie śpieszą się z ich sprzedażą. Koszty utrzymania takich nieruchomości nie są natomiast zbyt wysokie. Sprzedający, jeśli mają do wyboru sprzedaż z rabatem i lub rezygnację z transakcji, zwykle wolą czekać.

Wnioski płynące z analiz Metrohouse wskazują, że wiele działek wystawionych zostało do sprzedaży z wygórowanymi cenami tylko dla wysondowania rynku. Takie oferty z przeszacowanymi stawkami mogą czekać na kupca nawet kilka lat. Właściciele działek podejmują jednak to ryzyko i nie zakładają w najbliższej perspektywie ich obniżek. Analitycy zwracają uwagę na to, że wzrosty średnich cen ofertowych są m.in. efektem wykupienia najbardziej atrakcyjnych cenowo działek. Powrót do cen sprzed kryzysu oznacza, że segment działek otrząsnął się już całkowicie z jego skutków. Od początku kryzysu na rynku hipotecznym mieliśmy do czynienia ze spowolnieniem popytu na grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, który niemal całkowicie wyhamował wraz z końcem ubiegłego roku. Znacznie lepiej kształtuje się sytuacja w segmencie nieruchomości przeznaczonych na funkcje biurowe i handlowe, gdzie popyt jest wciąż na wysokim poziomie - sprzyjają temu ograniczone zasoby gruntów, zwłaszcza w centrum stolicy. W przypadku gruntów pod inwestycje magazynowe, deweloperzy, ze względu na wciąż wysokie ceny ziemi, a także sytuację na rynku kredytowym, ograniczają jej nabywanie, obawiając się spadku popytu na powierzchnie magazynowe oraz kłopotów związanych z finansowaniem nieruchomości. Inwestorzy wstrzymują się z zakupem gruntów, oczekując w najbliższym roku korekty cen.

Rynek gruntów inwestycyjnych

Zarys ogólny

> I poł. 2014 r. charakteryzowała się dużą aktywnością podmiotów na rynku gruntów inwestycyjnych. Liczba transakcji z I poł. 2014 r. zwiększyła się o 115% względem analogicznego okresu roku 2012 i osiąga poziom około 650 mln PLN.

> Inwestorzy najchętniej analizowali projekty mieszkaniowe. Na takie inwestycje wydali 70% środków, 25% kupujący przeznaczali na działki pod zabudowę biurowo - handlową, a 5% pod magazyny.

> Na Warszawę przypada w dalszym ciągu około 70-75% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania, choć wyraźne ożywienie widać również na rynkach regionalnych.

> W I półroczu zaobserwowano wysoką aktywność sprzedażową wśród spółek Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Rolnych i innych jednostek samorządowych.

> Nastąpiła stabilizacja cen gruntów, podaż pozostaje na relatywnie wysokim poziomie, natomiast inwestorzy zachowują „spokój” w analizie i zakupie.

> Biorąc pod uwagę działki pod nieruchomości handlowe, rok 2014, podobnie jak ubiegły, nie będzie łatwy dla deweloperów centrów handlowych. Stałym wyzwaniem będzie uruchomienie nowych projektów w warunkach niewielkiego ożywienia gospodarczego

- > Powszechnym staje się fakt zawierania umów warunkowych, mających na celu zastosowanie czynnika dyskontującego pieniądź w czasie, nie dłuższym niż 18 miesięcy.
- > Pomimo wysokiej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie został w pełni zaspokojony, przede wszystkim z uwagi na brak nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy uwarunkowania prawne nieruchomości, uniemożliwiające efektywne zagospodarowanie nieruchomości, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegały obrotowi na rynku.
- > Inwestorzy poszukują rynków, na których ceny mieszkań i najmu oraz popyt gwarantują najszybszy zwrot z kapitału.
- > W przypadku projektów mieszkaniowych, których przygotowanie inwestycyjne nie będzie budziło ryzyka i nakładało na inwestora dodatkowych nakładów, rejestrowane będą przypadki wzrostu ceny i znacznej gotowości do transakcji jednokrokowych (gotówkowych).
- > W 2014 r. wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową, osiągnie wyższą wartość niż 2013 r. i wyniesie około 1,75 mld PLN.
- > Warto wskazać że na rynku zarejestrowano kilka znaczących transakcji gruntami inwestycyjnymi, których poziom zbliżony był do kwoty 170 – 180 mln PLN. Biorąc pod uwagę planowane zakupy, możemy spodziewać się rekordowych transakcji jeszcze w tym roku.
- > Ceny transakcyjne w większości miast ulegają dalszej stabilizacji. Statystycznie cena ziemi potrzebnej do wybudowania 1 m² powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w pierwszym półroczu niższa niż w 2013 r., np. w Katowicach o 1%, a w Warszawie, poza obszarem centrum, o 0,5%.
- > Ziemia pod biurowce staniała najbardziej w Katowicach o 5% i we Wrocławiu o 2% natomiast w Trójmieście o 1% dając, stabilną sytuację cenową gruntów w regionie. Ceny działek pod zabudowę biurową i mieszkaniową w 2014 r. nie będą już wykazywać tendencji spadkowej. Na przykładzie I i II kwartału 2014 r., kiedy to w pojedynczych przypadkach realizowane były wyższe kwoty transakcyjne aniżeli zakładane, drugie półrocze zapowiada się optymistycznie.
- > Ceny gruntów pod zabudowę handlową unormowały się i wydaje się, że w najbliższych miesiącach pozostaną na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod galerie jak i parki handlowe.
- > 2014 r. będzie się charakteryzował dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, w mniejszym stopniu biurowych i handlowych, w pierwszej kolejności w takich miastach jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, w drugiej w Gdańsku czy Poznaniu.
- > W nadchodzących miesiącach będziemy obserwować dalsze zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, szczególnie w Warszawie i Wrocławiu. Na pozostałych rynkach lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań, Kraków widoczne będą transakcje sprzedaży mieszkaniowych i biurowych gruntów inwestycyjnych poczynione nie tylko przez lokalnych deweloperów ale i spoza rynku lokalnego.
- > Analizując realizowane obecnie jak i planowanych przez deweloperów wydatki związane z inwestycjami w nieruchomości w pierwszym półroczu 2014 r., możemy przypuszczać, że na koniec 2014 r. istnieje szansa na znaczne przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego.

6.3. Opis procedury szacowania

Podstawę prawną przyjętej procedury szacowania stanowi ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z dnia 22 września 2004 r. poz. 2109).

Algorytm wyceny przeprowadzono wg metodologii podanej w opracowaniu wydanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Nieruchomości: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. M. Prystupa, Wydanie II poprawione i uzupełnione, W-wa 2003 r.

Jako rynek lokalny przyjęto obrót działkami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod inwestycje na terenie Wilanowa w 2013 i 2014 roku. Pominęto małe działki przeznaczone w starej części Wilanowa, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną.

W wyniku prac analitycznych zebrano notowania (dane z aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości) cen jednostkowych nieruchomości gruntowych położonych na terenie Wilanowa – o przeznaczeniu i funkcjach w planie zagospodarowania podobnych do działki wycenianej.

Rynek nieruchomości przeanalizowano na podstawie badań aktów notarialnych umów kupna-sprzedaży nieruchomości w rejestrze cen gruntów prowadzonym w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy przy ul. Sandomierskiej 12. Nie przeprowadzono aktualizacji cen w zamieszczonej bazie danych ze względu na brak widocznych relacji pomiędzy upływem czasu w badanym okresie a ceną jednostkową nieruchomości na rynku lokalnym oraz bardzo niską inflacją. Odrzucono transakcje zawarte na obszarze Wilanowa Południowego, jako nie odpowiadające porównaniom – wymaganiom wyceny, oraz małe działki przeznaczone pod pojedyncze domy jednorodzinne na obszarze Wilanowa Północnego i Przedpola Palacu. Dane z transakcji na rynku lokalnym zestawiono w poniższej Tabeli 6.1.

Dane obejmują obrót prawem użytkowania wieczystego i własności, ponieważ rynek lokalny nie różnicuje wartości pod względem różnic praw, które mają tu charakter drugorzędny:

TABELA 6.1.

dokument	data transakcji	obręb	Numer działki ewidenc.	ulica	powierzchnia ewid.	cena transakcyjna	Funkcja w planie	kw
43/2014	2014-01-03	1-06-68	118/5	Zakamarek	592	929	MJ8	WA2M/00441631/6
20/2014	2014-01-03	1-06-76	2/43	Rosy	1000	345	MN	WA2M/00469809/7
98/2014	2014-01-09	1-10-14	57/11, 57/12	Pigwy	2070	1120	MN	WA2M/00295088/5
2011/2014	2014-02-13	1-05-43	22, 23	Gubinowska	567	838	B	WA2M/00210482/8
1267/2014	2014-02-25	1-10-14	70/30	Winogronowa	964	1193	MNJ	WA2M/00492083/1
1442/2014	2014-03-05	1-10-14	51/26, 51/69	Arbuzowa	1522	887	18MJ/23MJ	WA2M/00470720/9
21609/2014	2014-03-13	1-10-15	10/3, 7/5, 8/5, 9/4, 13/3, 14/3, 15/3, 11/3, 12/3	Aleja Wilańska	34852	1129	3MU	WA2M/00373281/9
1175/2014	2014-05-07	1-10-14	52	Arbuzowa	981	672	6MJ	WA2M/00134167/7
1159/2014	28.01.2014	7-05-10	37/5	Sacharowa	3724	3419	UU9 (usł. i mieszk.)	WA1M/00158995/7
581/2014	12.02.2014	1-06-57	74/2	Drewny	3223	475	U3	WA2M/00080328/0
1764/2013	14.05.2013	1-05-46	29/43, 29/44, 18	Biedronki	1144	3055	MNJ	WA2M/00111251/6
13334/2013	14.08.2013	1-05-48	88/2	Kr. Marysieńki	621	1014	UMN	WA2M/00447864/0
5728/2013	24.09.2013	1-05-55	59	Uprawna	1523	624	MU	WA2M/00496607/9
1475/2013	29.10.2013	1-06-71	8/6	Rosy	1000	610	MN3 jednorod.	WA2M/00372426/1

Z powyższych danych wyprowadzono zależności:

$$C_{sr} = 1165 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 3724 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 345 \text{ zł/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$u_{min} = 0,45$$

$$u_{max} = 2,92$$

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych:

TABELA 6.2.

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie	najlepsze – na rynku lokalnym
	pośrednie – strefa pośrednia na rynku lokalnym
	slabe - peryferyjne
Przeznaczenie w m.p.z.p.	bardzo dobre – funkcje komercyjne
	dobrze – funkcje mieszane
	slabe – funkcje rolne, teren pod uzbr. komunalne
Sąsiedztwo	najlepsze – brak jakichkolwiek uciążliwości
	przeciętne – warunki sąsiedzkie przeciętne
	slaba – oddziaływanie na nieruchomość wycenianą
Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra - dostęp do wszystkich środków komunikacji miejskiej
	przeciętna – przystanki komunikacji publicznej w pewnej odległości
	slaba – dostęp do środków komunikacji publicznej w oddaleniu
Infrastruktura techniczna	pełna – teren posiada wszystkie przyłącza
	przeciętna – brak części mediów
	slaba – brak mediów, lub tylko jedno

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max}):

TABELA 6.3.

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
------	---------------	-----------------

		C_{min}	C_{max}
1.	Położenie	Ul. Rosy - peryferyjne	Ul. Biedronki - blisko Pałacu
2.	Przeznaczenie w m.p.z.p.	MN3	MNJ - zabudowa mieszkalna o wysokim standardzie, jedno- i wielorodzinna
3.	Sąsiedztwo	Przeciętne - brak w najbliższym otoczeniu obiektów infrastruktury	Najlepsze - domy o wysokim standardzie, blisko Pałac Wil.
4.	Dostępność komunikacyjna	słaba	dobra
5.	Infrastruktura techniczna	słaba	pełna

Charakterystyka szacowanego gruntu w odniesieniu do przyjętej oceny rynku :

TABELA 6.4.

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka gruntu wycenianego	
1.	Położenie	„Miasteczko Wilanów” cz. pln-wsch.	pośrednie
2.	Funkcje w m.p.z.p.	16 UM	przeciętne
3.	Sąsiedztwo	zabudowa mieszkalna i biurowa o wysokim standardzie	najlepsze
4.	Dostępność komunikacyjna	ulice dojazdowe w trakcie realizacji	słaba
5.	Infrastruktura techniczna	uzbrojenie komunalne przy głównej ulicy	pełne

Dla wycenianej działki określono następujące cechy rynkowe i ich wagi procentowe (pomocniczo : Standard III.7. pkt 2.15.c) : obserwacja preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości :

- u_1 położenie na rynku lokalnym :	30%
- u_2 funkcje w m.p.z.p. :	30%
- u_3 sąsiedztwo :	20%
- u_4 dostępność komunikacyjna :	10%
- u_5 infrastruktura techniczna :	10%

Analiza cech rynkowych i współczynników korygujących :

TABELA 6.5.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakresy współczynników korygujących	Wart. współcz. u_i dla nieruchomości wycenianej
1.	2.	3.	4.	5.
u_1	położenie na rynku	30	0,13 - 0,87	0,55
u_2	funkcje w m.p.z.p.	30	0,13 - 0,87	0,55
u_3	sąsiedztwo	20	0,11 - 0,60	0,39
u_4	dostępność komun.	10	0,04 - 0,29	0,03
u_5	infrastruktura tech.	10	0,04 - 0,29	0,10
	SUMA :	100	C_{min}, C_{max} C_{di}, C_{di}	1,62

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika eksperta K. Jednostkową wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego wycenianego gruntu określa się w następującej wysokości :

$$C_1 = 1165 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,62 \approx 1887 \text{ zł/m}^2$$

a wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/244 opisanej w księdze wieczystej WA2M/00474541/8 cz.:

$$WG = 18\,264 \text{ m}^2 \cdot 1887 \text{ zł/m}^2 = 34\,464\,168 \text{ zł}$$

7. Podsumowanie

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr ew. 2/244 z obrębu 1-10-37, położonej w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej, opisanej w księdze wieczystej WA2M/00474541/8 cz., wg stanu rynku i poziomu cen na dzień 04.12.2014 r. wynosi:

$$WG = 34\,464\,168 \text{ zł}$$

Robert Węcel



8. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz najlepszą wiedzą autora.
- Zgodnie z Art. 156. u.g.n. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie dla celu, który został określony w punkcie 1.3. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- Stan formalno-prawny analizowanej nieruchomości został przyjęty przez rzeczoznawcę w dobrej wierze na podstawie dostępnych dokumentów okazanych przez Zleceniodawcę, według dat wystawienia tych dokumentów. Przyjęto, że wszystkie informacje mające wpływ na wynik wyceny zostały przez Zleceniodawcę ujawnione, oraz że nie zatajono przede mną żadnych okoliczności mających istotny wpływ na wynik wyceny. Analizy i wnioski zawarte w operacie są ograniczone jedynie zawartymi w nim założeniami i warunkami.
- Moje wynagrodzenie nie zależy od zajścia określonego wydarzenia wynikającego z przedstawionych analiz i wyników, ani od sposobu wykorzystania niniejszego operatu.
- Nie posiadam interesu prawnego, teraźniejszego ani przyszłego udziału w nieruchomości, która jest przedmiotem niniejszego operatu i nie żywię żadnych uprzedzeń, ani nie reprezentuję żadnej ze stron.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego operatu szacunkowego. Zawarte w operacie informacje o wartości, nazwy własne i dane osobowe podlegają ochronie prawnej. Operat szacunkowy, ani żadna jego część i wszelkie odniesienia wobec niego, nie mogą być publikowane ani kopiowane bez zgody autora wyrażonej na piśmie.
- Stan nieruchomości na dzień oszacowania wartości rynkowej został określony na podstawie jej oględzin i wywiadu terenowego. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości.
- Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian na rynku nieruchomości oraz zmian koniunktury gospodarczej w kraju.
- Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono kosztów opłat manipulacyjnych w przypadku zbycia nieruchomości. W obliczeniach wartości nie uwzględniono podatku VAT.
- Autor niniejszego operatu szacunkowego nie prowadził badania aktualności wpisów w księdze wieczystej. Ewentualne wpisy w Dziale IV Hipoteki wpływają na zmniejszenie wartości nieruchomości.
- Nie jestem zatrudniony ani przez dłużnika hipotecznego, ani przez jego doradcę prawnego lub finansowego.
- Ocena ryzyka kredytodawcy przy ustanawianiu zabezpieczenia wierzytelności na wycenianej w niniejszym operacie szacunkowym nieruchomości należy do kredytodawcy.
- Ostateczne ustalenie wartości rynkowej nieruchomości pod zastaw bankowy, musi być ustalone w wyniku przeprowadzenia procedur zgodnych z wewnętrznym regulaminem kredytodawcy, dotyczących udzielania kredytów hipotecznych.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. Oznaczenie nieruchomości.....	2
2. Opis nieruchomości.....	2
3. Cel wyceny.....	2
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	2
5. Wartość przedmiotu wyceny.....	2
CZĘŚĆ I.....	3
1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres i warunki sporządzenia wyceny.....	3
1.3. Cel wyceny.....	3
2. Podstawy materialno-prawne wyceny.....	3
2.1. Podstawy prawne.....	3
2.2. Podstawy metodologiczne.....	3
2.3. Standardy zawodowe.....	4

2.4. Standardy bankowe	4
2.5. Podstawa wyceny	4
3. Źródła danych merytorycznych.....	4
3.1. Dotyczące przedmiotu wyceny	4
3.2. Dotyczące rynku nieruchomości.....	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	4
5. Stan prawny nieruchomości , rodzaj i treść praw z nią związanych	5
5.1. Dane ogólne	5
5.2. Badanie księgi wieczystej WA2M/00474541/8	5
5.3. Funkcja w m.p.z.p.	8
5.4. Charakterystyka lokalizacji	9
5.5. Opis działki	10
5.6. Dokumentacja fotograficzna.....	11
CZĘŚĆ II	11
6. Wycena wartości rynkowej gruntu	11
6.1. Założenia ogólne - wybór podejścia i metody szacowania	11
6.2. Omówienie i charakterystyka rynku nieruchomości.....	12
6.3. Opis procedury szacowania	13
7. Podsumowanie	15
8. Klauzule i ustalenia dodatkowe	16

Załącznik do operatu szacunkowego z dnia 04.12.2014 dot. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. św. Urszuli Ledóchowskiej Standard KSWS "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności", pkt 4.3.

Oznaczenie nieruchomości

- nr księgi wieczystej: **WA2M/00474541/8** cz. prowadzona w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- położenie: dzielnica **Włochy** m. st. **Warszawy** ul. **św. Urszuli Ledóchowskiej**
- użytkownik wieczysty: **POLNORD Sopot II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
- działka ewidencyjna: **2/244** z obręb: **1-10-37**

1. Ryzyko związane z możliwością wystąpienia wad i zagrożeń budowlanych

Nie występuje, ponieważ działka jest niezabudowana.

2. Ryzyko środowiskowe:

W dniu dokonywanej wizji lokalnej nie stwierdzono zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, niezgodnego z warunkami środowiskowymi. Zarówno na terenie wycenianej nieruchomości jak i najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów stwarzających zagrożenia środowiskowe. Ryzyko środowiskowe jest niskie.

3. Ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość - ryzyko biznesu

Dla przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono funkcję symbolem: **11 ME** (budownictwo jednorodzinne ekstensywne). W najbliższym sąsiedztwie zrealizowany jest projekt inwestycyjny dewelopera TROVIT, osiedle "Zdrowa I i II" dewelopera ROBYG, plac zabaw i tzw. "orlik" - zespół boisk sportowych z zapleczem; nieco dalej - Świątynia Opatrzności Bożej. Z tego powodu ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość ocenia się jako niskie.

4. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

Inwestowanie w nieruchomość stanowi jeden ze sposobów inwestowania obok takich możliwości inwestycyjnych jak m.in. nabywanie udziałów w podmiotach gospodarczych i funduszach inwestycyjnych, a także papierów wartościowych. W ostatnich latach inwestowanie w nieruchomości znajduje coraz większą liczbę zwolenników, zarówno przedsiębiorstw jak i osób prywatnych. Inwestowanie w nieruchomości pomimo swojej specyfiki tzn. dużej kapitałochłonności, małej elastyczności, długotrwałego skutkowania, a także dużej złożoności wynikającej z faktu, iż projekty realizowane na rynku nieruchomości często uwzględniają cykl budowy wymagający zaangażowania specjalistycznych usług, cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów. Nieruchomość zabezpiecza kapitał przed utratą wartości w wyniku niekorzystnych zmian rynkowych oraz wysokiej inflacji, pod warunkiem że będziemy ten proces rozpatrywać w perspektywie długoterminowej (cecha nieruchomości jako inwestycji). Nie bez znaczenia jest również fakt, że lokując w nieruchomości musimy dysponować znacznym kapitałem. Cechą stanowiącą barierę w dostępności wielu inwestorów do lokowania w nieruchomości jest ich kapitałochłonność. Nieruchomość w dłuższej perspektywie nie traci na wartości (wzrost cen ma większą dynamikę niż utrata wartości w wyniku zużycia technicznego, funkcjonalnego czy środowiskowego) to oznacza, że chroni również przed inflacją.

Agencja ratingowa Standard & Poor's potwierdziła ratingi Polski wskazując, że ich perspektywa jest stabilna. Według agencji polska gospodarka ma silne fundamenty. Agencja potwierdziła rating dla długoterminowego i krótkoterminowego długu w walucie zagranicznej na poziomie "A-/A-2", a dla długoterminowego i krótkoterminowego długu w walucie krajowej na poziomie "A/A-1".

W komunikacie zaznaczono, że polska gospodarka ma silne fundamenty i mocny potencjał do wzrostu. Według agencji w 2013 r. wzrost gospodarczy sięgnął 2,7 proc., a w latach 2015-2017 będzie się utrzymywał na średnim poziomie 3,9 proc. Ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość, w nawiązaniu do sytuacji na rynku krajowym ocenia się jako przeciętne.

autor operatu:


.....
(mgr inż. Roman Wadecki)



- 15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.**

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

17. Aktualny odpis z KRS Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 1 z 16

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.06.2015 godz. 10:53:58

Numer KRS: 0000041271

**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	05.09.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	80	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.MII.NS.REJ.KRS/11951/14/6	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000742457, NIP: 5830006767
3.Firma, pod którą spółka działa	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 5887 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. GDYNIA, gmina M. GDYNIA, miejsc. GDYNIA
2.Adres	ul. ŚLĄSKA, nr 35/37, lok. ---, miejsc. GDYNIA, kod 81-310, poczta GDYNIA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 2 z 16

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	11-04-1991, WIESŁAWA BARANCEWICZ, NOTARIUSZ PBN W GDAŃSKU, REP. A/A 5331/1991 DOTYCHCZAS NIE ZAREJESTROWANE ZMIANY STATUTU SPÓŁKI ZOSTAŁY SZCZEGÓŁOWO UJĘTE W UCHWALE NR 6/2001 Z DNIA 24 MAJA 2001R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ W GDAŃSKU, W AKCIE NOTARIALNYM POD NUMEREM REP. A NR 4344/2001- STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO WNIOSKU. ZMIENIŁO PAR.1,3,5,7,8,9,10,17,22,24-27,29-30,6,19
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.09.2003R., REP.A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIANY DOTYCZĄ PAR. 1; 5; 6; 10 UST.1; 12 UST.1, 13 UST.1 STATUTU SPÓŁKI.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29 KWIETNIA 2004 ROKU, REP.A NR 5177/04 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIENIŁO PAR.1 STATUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 24-06-2005, REPERTORIUM A NR 3564/2005, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA CEZAREGO PIETRASIKA, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY TARG DRZEWNY NR 12/14/8 - ZMIENIŁO PAR.5, PAR.16 UST.3 PKT.8 I PAR.22 UST.2 STATUTU SPÓŁKI
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23.02.2006R. REPERTORIUM A NR 1385/2006, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 - ZMIENIŁO PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	6	UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA - AKT NOTARIALNY Z DNIA 15 LISTOPADA 2006 R. REPERTORIUM A NR 12883/06, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL. GARNCARSKIEJ 4/6/4. ZMIANA PAR.6 ORAZ PAR.12 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	7	UCHWAŁA NR 2 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY - AKT NOTARIALNY Z DNIA 23 MARCA 2007 R., REPERTORIUM A NR 658/2007, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA MAŁGORZATĘ DZIAŁAKIEWICZ-POSIŁA, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL. WAŁY JAGIELLOŃSKIE 28/30 LOK.1 ZMIANA - PO PAR.6 DODANO PAR.6 Z INDEKSEM 1.
	8	AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 28.06.2007R. SPORZĄDZONYM W KANCELARII NOTARIALNEJ NOT. M. DZIAŁAKIEWICZ-POSIŁA W GDAŃSKU REP. A NR 2411A/2007, DODANO PAR.6 Z INDEKSEM 2 STATUTU SPÓŁKI ORAZ ZMIENIŁO PARAGRAFY: 2,5 I 24 STATUTU SPÓŁKI.
	9	AKT NOTARIALNY Z DNIA 22.12.2008 R., REPERTORIUM A NUMER 7109/2008, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA I. GOWKALEWICZ-KOTLARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. GEN. JÓZEFA BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR.6(2) UST.4 STATUTU SPÓŁKI, DODANO UST.3 DO PAR.9 STATUTU SPÓŁKI.
	10	NA PODSTAWIE AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 7569/2009 Z DNIA 22 MAJA 2009 ROKU SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA JANUSZA RUDNICKIEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI - ZMIENIA SIĘ PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	11	AKT NOTARIALNY Z DNIA 10.06.2009 R., REPERTORIUM A 3483/2009 - PROTOKÓŁ XXII NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD SA W GDYNI - SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GOWKALEWICZ-KOTLARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR.6(1) UST.1 I UST.3 STATUTU SPÓŁKI
	12	UCHWAŁA NR 52/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 21 LIPCA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 11488/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, ZMIENIŁA UCHWAŁĄ NR 58/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 10 SIERPNIA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 12495/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZMIENIA SIĘ PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	13	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.09.2009 R., REP. A NR 6008/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ IWONĘ GOWKALEWICZ-KOTLARZ, NOTARIUSZA W GDYNI, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIENIŁO BRZMIENIE PAR.6(2), PAR.13 UST.1, PAR.19 UST.3, PAR.29 STATUTU SPÓŁKI, UCHYLIŁO PAR.30 STATUTU SPÓŁKI.
	14	AKT NOTARIALNY Z DNIA 8 STYCZNIA 2010 ROKU, REP.A NR 157/2010, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GOWKALEWICZ-KOTLARZ, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ W GDYNI,

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 3 z 16

	ZMIENIŁO PAR.5 STATUTU SPÓŁKI.
15	20.03.2013 R., REP. A 2552/2013 NOTARIUSZ JACEK WAROŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W GDYNI. ZMIENIŁO PAR.6(1), PAR.10, PAR.11, PAR.12, PAR.13, PAR.14, PAR.15, PAR.16, PAR.24, UCHYLIŁO PAR.6(2)
16	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.06.2013R. REP. A NR 4318/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE Z KANCELarii NOTARIALNEJ W GDYNI, ZM. PAR.5 UST.1 STATUTU
17	25.10.2013 R. REP. A NR 22938/2013, NOTARIUSZ ALEKSANDRA FRĄCKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, ZM. PAR.6(1) STATUTU
18	AKT NOTARIALNY Z DNIA 03.12.2013R. REP. A NR 25364/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ALEKSANDRĘ FRĄCKOWSKĄ Z KANCELarii NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, ZMIENIŁO PAR. 10 UST. 5, PAR. 13, PAR. 14, PAR. 16, PAR. 19, PAR. 22 STATUTU SPÓŁKI
19	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23 SIERPNIA 2013R., REP. A NR 6700/2013, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIANA PAR.6 STATUTU SPÓŁKI ORAZ UCHWAŁONO TEKST JEDNOLITY STATUTU

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	65 266 054,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	44 223 627,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	32633027
4. Wartość nominalna akcji	2,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	65 266 054,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	3 498 924,00 ZŁ

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 4 z 16

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	7 950 644,00 ZŁ
	2	9 686 108,00 ZŁ
	3	335 006,00 ZŁ
	4	242 194,00 ZŁ
	5	360 836,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	SERIA A
	2. Liczba akcji w danej serii	178000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1. Nazwa serii akcji	SERIA B
	2. Liczba akcji w danej serii	307000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
3	1. Nazwa serii akcji	SERIA C
	2. Liczba akcji w danej serii	485000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
4	1. Nazwa serii akcji	SERIA D
	2. Liczba akcji w danej serii	750000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	1940000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	F
	2. Liczba akcji w danej serii	5000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1. Nazwa serii akcji	AKCJE SERII G
	2. Liczba akcji w danej serii	3975322

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 5 z 16

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	I
	2.Liczba akcji w danej serii	850077
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	J
	2.Liczba akcji w danej serii	3992977
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
10	1.Nazwa serii akcji	M
	2.Liczba akcji w danej serii	335006
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
11	1.Nazwa serii akcji	L
	2.Liczba akcji w danej serii	121097
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
12	1.Nazwa serii akcji	K
	2.Liczba akcji w danej serii	180418
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
13	1.Nazwa serii akcji	N
	2.Liczba akcji w danej serii	1500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
14	1.Nazwa serii akcji	P
	2.Liczba akcji w danej serii	1231028
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
15	1.Nazwa serii akcji	O
	2.Liczba akcji w danej serii	1265888
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 6 z 16

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
16	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	281855
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
17	1.Nazwa serii akcji	Q
	2.Liczba akcji w danej serii	3239359
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
18	1.Nazwa serii akcji	R
	2.Liczba akcji w danej serii	7000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych		
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	30.09.2009

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WESOŁOWSKI
	2.Imiona	PIOTR ZDZIŚLAW
	3.Numer PESEL/REGON	59091903392
	4.Numer KRS	****

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 7 z 16

2	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	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZNAJDER
	2.Imiona	TOMASZ STEFAN
	3.Numer PESEL/REGON	76030300795
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WI CEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	GREŁOWSKI
		2.Imiona	MACIEJ
		3.Numer PESEL	50102701853
	2	1.Nazwisko	DUKACZEWSKI
		2.Imiona	MARCIN
		3.Numer PESEL	78052320191
	3	1.Nazwisko	PODGÓRSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ TADEUSZ
		3.Numer PESEL	46010208292
	4	1.Nazwisko	CHUDZIK
		2.Imiona	PIOTR STANISŁAW
		3.Numer PESEL	64051806633
	5	1.Nazwisko	JĘDRZEJEWSKI
		2.Imiona	ARTUR PIOTR
		3.Numer PESEL	70051901070
	6	1.Nazwisko	NADOLSKI
		2.Imiona	PIOTR JERZY
		3.Numer PESEL	73011101538
	7	1.Nazwisko	ROMAN
		2.Imiona	ZYGMUNT MICHAŁ
		3.Numer PESEL	66052805710

Rubryka 3 - Prokurenci

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 8 z 16

1	1.Nazwisko	KREFT
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL	69031308084
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	MIRECKA
	2.Imiona	KRYSTYNA
	3.Numer PESEL	46051000064
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	----
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROGIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	5	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA
	6	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	7	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	8	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYLUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
	9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	10	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
	11	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
	12	71, 20, B, POZOSTAŁE BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	13	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
	14	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	15	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
	16	77, 31, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ ROLNICZYCH
	17	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	18	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
	19	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANE
	20	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	21	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	22	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	23	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIAŁANIA KREDYTÓW
	24	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	25	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 9 z 16

	UBEZPIECZENIA I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
26	91, 03, Z, DZIAŁALNOŚĆ HISTORYCZNYCH MIEJSC I BUDYNKÓW ORAZ PODOBNYCH ATRAKCJI TURYSTYCZNYCH
27	16, 22, Z, PRODUKCJA GOTOWYCH PARKIETÓW PODŁOGOWYCH
28	16, 23, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW STOLARSKICH I CIESIELSKICH DLA BUDOWNICTWA
29	22, 23, Z, PRODUKCJA WYROBÓW DLA BUDOWNICTWA Z TWORZYW SZTUCZNYCH
30	23, 32, Z, PRODUKCJA CEGIEŁ, DACHÓWEK I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH, Z WYPALANEJ GLINY
31	23, 61, Z, PRODUKCJA WYROBÓW BUDOWLANYCH Z BETONU
32	23, 62, Z, PRODUKCJA WYROBÓW BUDOWLANYCH Z GIPSU
33	23, 69, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z BETONU, GIPSU I CEMENTU
34	23, 70, Z, CIĘCIE, FORMOWANIE I WYKAŃCZANIE KAMIENIA
35	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
36	25, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH ZBIORNIKÓW, CYSTERN I POJEMNIKÓW METALOWYCH
37	25, 30, Z, PRODUKCJA WYTWORNIC PARY, Z WYŁĄCZENIEM KOTŁÓW DO CENTRALNEGO OGRZEWANIA GORĄCĄ WODĄ
38	25, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH GOTOWYCH WYROBÓW METALOWYCH, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANA
39	28, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH MASZYN OGÓLNEGO PRZEZNACZENIA, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANA
40	33, 11, Z, NAPRAWA I KONSERWACJA METALOWYCH WYROBÓW GOTOWYCH
41	33, 20, Z, INSTALOWANIE MASZYN PRZEMYSŁOWYCH, SPRZĘTU I WYPOSAŻENIA
42	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
43	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
44	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
45	42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEJ PODZIEMNEJ
46	42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI
47	42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIECI ROZDZIELCZYCH
48	42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH
49	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANE
50	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
51	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
52	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
53	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
54	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
55	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
56	43, 31, Z, TYNKOWANIE
57	43, 32, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
58	43, 33, Z, POSADZKARSTWO, TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
59	43, 34, Z, MAŁOWANIE I SZKLENIE
60	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 10 z 16

61	43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
62	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANE
63	45, 11, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
64	45, 19, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
65	46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
66	46, 74, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW METALOWYCH ORAZ SPRZĘTU I DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA HYDRAULICZNEGO I GRZEJNEGO
67	46, 75, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW CHEMICZNYCH
68	46, 90, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIEWYSPECJALIZOWANA
69	47, 30, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SILNIKOWYCH NA STACJACH PALIW
70	49, 39, Z, POZOSTAŁY TRANSPORT LĄDOWY PASAŻERSKI, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANY
71	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
72	52, 10, B, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE POZOSTAŁYCH TOWARÓW
73	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
74	01, 11, Z, UPRAWA ZBÓŻ, ROŚLIN STRĄCZKOWYCH I ROŚLIN OLEISTYCH NA NASIONA, Z WYŁĄCZENIEM RYZU
75	01, 61, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA PRODUKCJĘ ROŚLINNĄ

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	31.05.2001	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	10.06.2002	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	10.06.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	05.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	---	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	12.07.2006	01.01.2005-31.12.2005
	7	12.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	8	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 11 z 16

	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R - 31.12.2002R
	4	*****	01.01.2003R - 31.12.2003R
	5	*****	01.01.2004R - 31.12.2004R
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.12.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R - 31.12.2002R
	4	*****	01.01.2003R - 31.12.2003R
	5	*****	01.01.2004R - 31.12.2004R
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	04.09.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 12 z 16

	4	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2. Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3. Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4. Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 13 z 16

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	UCHWAŁA NR 8/2003 XI NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI AKCYJNEJ POLNORD W GDAŃSKU Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2003R. W SPRAWIE POŁĄCZENIA SPÓŁKI POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA ZE SPÓŁKĄ BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA SPÓŁKA AKCYJNA ORAZ W SPRAWIE ZMIANY STATUTU (AKT NOTARIALNY Z DN. 29.09.2003R., REP.A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ NOT. JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU). POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 PAR.1 PKT 1 KSH PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A. NA POLNORD S.A. W ZAMIAN ZA AKCJE, KTÓRE POLNORD S.A. WYDA AKCJONARIUSZOM

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 14 z 16

SPÓŁKI BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A.		
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1. Nazwa lub firma	BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE "ENERGOBUDOWA" SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze	000009435
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	012083927
2	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W DRODZE PRZEJĘCIA PRZEZ POLNORD SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU POLNORD-DOM SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 492 PAR. 1 PKT 1 W ZWIĄZKU Z ART. 514 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, T.J. POPRZEC PRZENIESIENIEM CAŁEGO MAJĄTKU POLNORD-DOM SP. Z O.O. NA POLNORD S.A. JEDNAK BEZ WYDAWANIA PRZEZ POLNORD S.A. WSPÓŁNIKOM POLNORD-DOM SP. Z O.O. W ZAMIAN SWOICH AKCJI. W WYNIKU POŁĄCZENIA PRZESTANIE ISTNIEĆ POLNORD-DOM SP. Z O.O., KTÓREJ MAJĄTEK ZOSTAJE PRZENIESIONY NA POLNORD S.A. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD SPÓŁKI AKCYJNEJ Z DNIA 04 GRUDNIA 2006 ROKU - AKT NOTARIALNY Z DNIA 04 GRUDNIA 2006 ROKU SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 (REP.A NR 13953/2006).
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1	1. Nazwa lub firma
		2. Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany
		3. Numer w rejestrze
		4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr
		5. Numer REGON
	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI	
	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD-ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR. 1 UST. 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR. 1 KSH I ART. 516 PAR. 6 KSH, PRZEC PRZENIESIENIEM CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNIA 13.12.2012R., ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTYMI PRZEC	
3	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD-ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR. 1 UST. 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR. 1 KSH I ART. 516 PAR. 6 KSH, PRZEC PRZENIESIENIEM CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNIA 13.12.2012R., ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTYMI PRZEC

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 15 z 16

NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O Z DNIA 11.02.2013R. I NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE POLNORD S.A. Z DNIA 20.03.2013R.

Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000273883
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	470762668
2	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ III SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284612
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	100445880
3	1.Nazwa lub firma	PD DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284990
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	141054222
4	1.Nazwa lub firma	POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000374125
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142738589

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/41271/80/20150618105358

Strona 16 z 16

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 18.06.2015

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

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

**Załącznik do Uchwały nr 4/2014
Rady Nadzorczej Polnord S.A.
z dnia 19 marca 2014 r.**

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ „POLNORD”

z siedzibą w Gdyni

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Firma Spółki brzmi: „POLNORD” Spółka Akcyjna.

Spółka może występować pod firmą „POLNORD” z dodatkiem SA.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Gdynia.

§ 3.

1. Założycielami Spółki, powstałej w wyniku przekształcenia z Przedsiębiorstwa Eksportowo-Importowego Budownictwa i Usług Technicznych „POLNORD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, są niżej wymienione osoby prawne:

- a) Elbląski Kombinat Budowlany w Elblągu,
- b) Gdański Kombinat Budowy Domów w Gdańsku,
- c) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Gdańsku,
- d) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Miejskiego w Gdańsku,
- e) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Budownictwa „Elewacje” w Gdańsku,
- f) Gdańskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych w Gdańsku,
- g) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych w Gdańsku,
- h) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Elektrycznych w Gdańsku,
- i) Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno-Montażowych Budownictwa Rolniczego w Gdańsku,
- j) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Poldom” w Gdyni,
- k) Przedsiębiorstwo Gospodarki Maszynami Budownictwa w Gdańsku,
- l) Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt” w Gdańsku,
- m) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Prefabet” w Gdańsku,
- n) Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,
- o) Przedsiębiorstwo Uprzemysłowionego Budownictwa Przemysłowego „Budrol” w Gdańsku,
- p) Przedsiębiorstwo Transportowo-Sprzętowe Budownictwa „Transbud” w Gdańsku,
- q) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,
- r) Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,
- s) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,

t) Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Agrobud” Spółka z o.o. w Pruszczu Gdańskim,

ujęte w Akcie Notarialnym Repertorium A/a Nr 5331/1991 z dnia 11 kwietnia 1991 roku, sporządzonym przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w Gdańsku - Panią Wiesławę Brancewicz,

2. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

§ 4.

1. Spółka prowadzi działalność w kraju i za granicą.

2. Spółka może przystępować do innych Spółek, tworzyć i likwidować filie i przedsiębiorstwa.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 69.10.Z Działalność prawnicza
- 69.20.Z Działalność rachunkowo - księgowa; doradztwo podatkowe
- 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja
- 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 71.11.Z Działalność w zakresie architektury
- 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
- 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne
- 70.30.Z Badanie rynku i opinii publicznej
- 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
- 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
- 77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych
- 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych
- 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
- 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne
- 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- 64.91.Z Leasing finansowy
- 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- 91.03.Z Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych
- 16.22.Z Produkcja gotowych parkietów podłogowych
- 16.23.Z Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa

22.23.Z	Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych
23.32.Z	Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny
23.61.Z	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu
23.62.Z	Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu
23.61.Z	Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu
23.70.Z	Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia
25.11.Z	Produkcja konstrukcji metalowych i ich części
25.29.Z	Produkcja pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych
25.30.Z	Produkcja wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą
25.99.Z	Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana
28.29.Z	Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana
33.11.Z	Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych
33.20.Z	Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia
41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
42.11.Z	Roboty związane z budową dróg i autostrad
42.12.Z	Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,
42.13.Z	Roboty związane z budową mostów i tuneli
42.21.Z	Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
42.22.Z	Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych
42.99.Z	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
43.11.Z	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę
43.13.Z	Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno - inżynierskich
43.21.Z	Wykonywanie instalacji elektrycznych
43.22.Z	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
43.29.Z	Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
43.31.Z	Tynkowanie
43.32.Z	Zakładanie stolarki budowlanej
42.33.Z	Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
43.34.Z	Malowanie i szklenie
43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
43.91.Z	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
45.11.Z	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek
45.19.Z	Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
46.73.Z	Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego
46.74.Z	Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego
46.74.Z	Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych
46.90.Z	Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
47.30.Z	Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw

- 49.39.Z Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany
- 49.41.Z Transport drogowy towarów
- 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów
- 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu
- 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną.

2. W ramach działalności związanej z realizacją kontraktów Spółka może sprawować funkcje: wykonawcy i generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego, generalnego realizatora oraz generalnego dostawcy.

ROZDZIAŁ II. Kapitał zakładowy i obowiązki akcjonariuszy

§ 6.

Kapitał zakładowy wynosi 65.266.054 złote (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 32.633.027 (słownie: trzydzieści dwa milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dwadzieścia siedem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, w tym: 178.000 (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 000.001 do 178.000 oznaczonych jako akcje Serii A, 307.000 (słownie: trzysta siedem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 178.001 do 485.000 oznaczonych jako akcje Serii B, 485.000 (czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 485.001 do 970.000 oznaczonych jako akcje Serii C, 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 970.001 do 1.720.000 oznaczonych jako akcje Serii D, 1.940.000 (słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 1.720.001 do 3.660.000 oznaczonych jako akcje Serii E, 5.000.000 (słownie: pięć milionów) akcji o kolejnych numerach od 3.660.001 do 8.660.000 oznaczonych jako akcje Serii F, 3.975.322 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje o kolejnych numerach od 8.660.001 do 12.635.322 oznaczonych jako akcje Serii G, 850.077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jako akcje Serii I, 3.992.977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jako akcje Serii J, 335.006 (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześć) akcji oznaczonych jako akcje Serii M, 121.097 (słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jako akcje Serii L, 180.418 (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście) akcji oznaczonych jako akcje Serii K, 1.500.000 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) akcji oznaczonych jako akcje Serii N, 1.265.888 (słownie: jeden milion dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem) akcji oznaczonych jako akcje serii O, 1.231.028 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia osiem) akcji oznaczonych jako akcje Serii P, 281.855 (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) akcji oznaczonych jako akcje serii H, 3.239.359 (słownie: trzy miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji oznaczonych jako akcje serii Q, oraz 7.000.000 (słownie: siedem milionów) akcji oznaczonych jako akcje serii R.

§ 6¹

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 10.541.352 zł (dziesięć milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote) poprzez emisję nie więcej niż:
 - a. 420.676 (czterysta dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.

- b. 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
 - c. 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii S o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
- 2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. a jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii H posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menadżerskich na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 r.
 - 3. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. b jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2009 r. zmienionej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 marca 2013 roku.
 - 4. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. c, jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii S posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu opcji menedżerskich na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2013 r.
 - 5. Uprawnionymi do objęcia akcji serii H będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.
 - 6. Uprawnionymi do objęcia akcji serii Q będą posiadacze obligacji zamiennych na akcje serii Q spółki, o których mowa w ust. 3.
 - 7. Uprawnionymi do objęcia akcji serii S będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 4.
 - 8. Prawo objęcia akcji serii H może być wykonane do dnia 31 grudnia 2012 r.
 - 9. Prawo objęcia akcji serii Q może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 r.
 - 10. Prawo objęcia akcji serii S może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r.

§ 7.

- 1. Akcje Spółki mogą być umarzane.
- 2. Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 8.

- 1. Akcje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.
- 2. (skreślony)

§ 9.

- 1. Osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym czysty zysk dzieli Walne Zgromadzenia po potrąceniu obligatoryjnych odpisów na fundusze określone przepisami prawa.
- 2. Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby akcji.
- 3. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ III. Organy Spółki

A. ZARZĄD

§ 10.

1. Zarząd Spółki składa się z od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
2. Prezesa Zarządu oraz - na jego wniosek - pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.
4. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony - z ważnych powodów - w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 11.

1. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień niniejszego Statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.
2. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.
3. Zarząd działa w oparciu o niniejszy Statut oraz uchwalony przez siebie Regulamin, określający organizację jego pracy i sposób wykonywania czynności.
4. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
5. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu zarządu lub o głosowaniu nad uchwałą.

§ 12.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.
2. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy kierowanie działalnością Zarządu, organizowanie i przewodniczenie jego posiedzeniom oraz inne sprawy określone w Regulaminie Zarządu.
3. Zwoływanie posiedzeń Zarządu i określanie porządku obrad posiedzeń Zarządu następuje z inicjatywy Prezesa Zarządu.
4. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.

B. RADA NADZORCZA

§ 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

2. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 6 - 8, członkowie Rady Nadzorczej powoływani są w liczbie 7 osób podczas obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni powołuje 3 członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego;
 - b) pozostali akcjonariusze reprezentujący na Walnym Zgromadzeniu łącznie nie mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce powołują 4 członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego oraz członka spełniającego kryteria niezależności, o którym mowa w § 13 ust. 5 poniżej, spośród kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki, przy czym PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni, jego podmioty powiązane i działające z nim w porozumieniu nie mają prawa zgłaszania kandydatów, ani głosowania nad powołaniem członków Rady Nadzorczej zgodnie z niniejszym pkt b).
3. Członkowie Rady Nadzorczej powołani zgodnie z § 13 ust. 2 pkt a) są odwoływani podczas obrad Walnego Zgromadzenia przez PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni.
Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zgodnie z § 13 ust. 2 pkt b) są odwoływani podczas obrad Walnego Zgromadzenia przez pozostałych akcjonariuszy reprezentujących na Walnym Zgromadzeniu łącznie nie mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni, jego podmioty powiązane i działające z nim w porozumieniu nie mają prawa głosowania nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej wybranych zgodnie z § 13 ust. 2 pkt b).
4. Głos Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej jest równy głosowi każdego z pozostałych członków Rady Nadzorczej i nie ma mocy rozstrzygającej w przypadku równego podziału głosów podczas głosowania nad poszczególnymi uchwałami Rady Nadzorczej.
5. Co najmniej 1 z członków Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).
6. W przypadku gdy PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni wraz z podmiotami powiązanymi i działającymi z nim w porozumieniu nie dysponuje na Walnym Zgromadzeniu głosami w liczbie odpowiadającej co najmniej 15% ogólnej liczby głosów w Spółce albo jakiegokolwiek akcjonariusz dysponuje głosami w liczbie przekraczającej 33% ogólnej liczby głosów w Spółce, powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych, a zasady wskazane w §13 ust. 2 i 3 nie mają zastosowania.
7. W przypadku, gdy akcjonariusze, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt b) powyżej, reprezentują na Walnym Zgromadzeniu mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce wyboru członków Rady Nadzorczej nie dokonuje się, a Zarząd zwołuje niezwłocznie kolejne Walne Zgromadzenie w celu powołania członków Rady Nadzorczej. Kadencja dotychczasowej Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem art. 386 § 2 w zw. z art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych, ulega wówczas przedłużeniu do dnia takiego kolejnego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt b) powyżej, reprezentują ponownie mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych, a zasady wskazane w §13 ust. 2 i 3 nie mają zastosowania.
8. W przypadku, gdy akcjonariusze, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt b) powyżej, powołają mniej niż 4 członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie kolejne Walne Zgromadzenie w

celu powołania pozostałych członków Rady Nadzorczej. Jeżeli na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt b) powyżej, nie powołają pozostałych członków Rady Nadzorczej, powołanie tych pozostałych członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych i może zostać dokonane na tym samym Walnym Zgromadzeniu, a zasady wskazane w §13 ust. 2 i 3 nie mają zastosowania.

9. W przypadku rezygnacji któregośkolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym § 13. Czynności podjęte przez Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.
10. Przepis §10 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 14.

1. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 2, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i może również wybrać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Pod nieobecność Przewodniczącego - posiedzenia Rady zwołuje i przewodniczy na nich Wiceprzewodniczący lub Sekretarz Rady, o ile zostali wybrani lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 15.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie w miarę potrzeb, lecz co najmniej trzy razy w roku obrotowym.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący albo Sekretarz, o ile zostali wybrani przez Radę Nadzorczą lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej, mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

§ 16.

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, z zastrzeżeniem § 16 ust. 3 pkt 10) Statutu, gdzie wymagana jest większość 2/3 (dwóch trzecich) głosów całego składu Rady.
3. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności, z zastrzeżeniem ust. 4, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki,
 - 2) ocena sprawozdania finansowego oraz wniosków Zarządu, co do podziału zysku lub pokrycia straty,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w pkt 1 i 2,

- 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu z uwzględnieniem § 10 ust. 2 oraz zawieszanie, z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,
 - 5) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki w razie ich odwołania lub zawieszenia lub gdy członek Zarządu z innych powodów nie może działać,
 - 6) udzielanie zezwolenia na powoływanie przez Zarząd oddziałów i filii Spółki, będących na własnym rozrachunku,
 - 7) udzielenie zezwolenia na uczestniczenie w innych spółkach w kwocie powyżej 5 mln PLN, z wyłączeniem spółek, w których Spółka posiada udział 50 (pięćdziesięciu) lub więcej procent oraz z wyłączeniem nowo zawiązywanych spółek, w których Spółka obejmuje 100 (sto) procent udziałów,
 - 8) udzielanie zezwolenia na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza jedną piątą kapitałów własnych Spółki,
 - 9) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego,
 - 10) z zastrzeżeniem § 16 ust. 4, udzielenie zgody na zawarcie przez Spółkę, bądź spółki z Grupy Kapitałowej „POLNORD” transakcji lub szeregu transakcji w ciągu roku z PROKOM Investments S.A. z siedzibą w Gdyni lub z jego podmiotami powiązanymi.
4. Zawarcie przez Spółkę bądź spółki z Grupy Kapitałowej „POLNORD” transakcji z podmiotami, o których mowa w § 16 ust. 3 pkt 10), na warunkach rynkowych, nie wymaga zgody Rady Nadzorczej, jeżeli:
- a) wartość takiej transakcji lub szeregu transakcji w ciągu roku nie przekracza 500.000 PLN; lub
 - b) transakcja dotyczy wyłącznie objęcia akcji lub obligacji emitowanych przez Spółkę.
5. Przedłożenie Radzie Nadzorczej do akceptacji poszczególnych transakcji, zgodnie z ust. 3 powyżej, dokonywane jest przez Zarząd Spółki, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu dotyczącą okoliczności planowanej transakcji, przy uwzględnieniu najwyższej staranności właściwej dla profesjonalnego charakteru działalności Zarządu.
6. Na potrzeby niniejszego paragrafu, za podmioty powiązane PROKOM Investments S.A. uważa się również jego jednostki dominujące, jednostki od niego zależne oraz podmioty kontrolowane przez ten sam podmiot, co PROKOM Investments S.A. Za podmioty powiązane PROKOM Investments S.A. uważa się ponadto osoby zarządzające lub nadzorujące PROKOM Investments S.A. lub jednostki z nim powiązane, a także inne podmioty, w których osoby te pełnią funkcje zarządzające bądź nadzorujące. Za podmioty powiązane PROKOM Investments S.A. uważa się ponadto podmioty pośredniczące w transakcjach, których bezpośrednim bądź pośrednim beneficjentem jest którykolwiek z podmiotów wskazanych w zd. 1 lub 2 powyżej.

§ 17.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. W razie potrzeby podjęcia uchwały Przewodniczący Rady - na wniosek Zarządu - może wprowadzić szczególny tryb jej podjęcia. Uchwałę taką podejmuje się przez głosowanie korespondencyjne (pisemne) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania

się na odległość. W protokole dokumentującym podjęcie uchwały w powyższy sposób należy zamieścić wzmiankę o szczególnym trybie jej podjęcia oraz o sposobie w jakim odbywało się głosowanie przy podejmowaniu tej uchwały.

3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1-2 jest ważne, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz gdy nie dotyczą spraw, o których mowa w § 10 ust. 2 i 5 oraz w § 14 ust. 1 i 4.

§ 18.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19.

1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd bądź Rada Nadzorcza, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie dwóch tygodni od przedstawienia żądania wraz z projektami porządku obrad i wnioskowanych uchwał. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwołać również Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 20.

Akcjonariusze uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

§ 22.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:
 - 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
 - 3) udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - 6) zmiana Statutu Spółki,

- 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
 - 9) uchwalenie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 10) inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.
2. Nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. Rachunkowość Spółki

§ 23.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrotowy trwa od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej i kończy się z dniem 31 grudnia tegoż roku.

§ 24.

1. Spółka tworzy z zysku kapitał zapasowy, na który przekazywane jest co najmniej 8 % (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy do czasu, gdy fundusz ten osiągnie przynajmniej 1/3 kapitału zakładowego.
2. Spółka może tworzyć inne fundusze, w tym fundusz rezerwowy.

§ 25.

Spółka może tworzyć fundusze obciążające koszty działalności, które mogą być uzupełnione odpisami z zysku do podziału:

- 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 2) inne fundusze określone obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ V. Postanowienia końcowe

§ 26.

W przypadku utraty kapitału zapasowego i 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego Walne Zgromadzenie może uchwalić rozwiązanie Spółki. Wolno również postawić wniosek o rozwiązanie Spółki jeśli, po utraceniu kapitału zapasowego Spółka nie generowała przez co najmniej dwa kolejne lata zysku.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorów będzie dwóch i będą nimi osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie. Likwidatorzy w imieniu Spółki podpisywać będą łącznie.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§ 28.

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszego Statutu rozpatrywane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki.

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

POLNORD SA

UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA
TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60 | POLNORD@POLNORD.PL
KRS: 0000041271 | NIP: 583-000-67-67 | REGON: 000742457



**Uchwała Nr 4/2015
Zarządu POLNORD S.A.
z dnia 19 stycznia 2015 roku
w sprawie emisji obligacji serii NS2**

Zarząd POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni („Spółka” lub „Emitent”) działając na podstawie § 7 ust.2 i § 11 ust. 1 Statutu Spółki w związku z art. 368 ust. 1 ustawy z 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych (tekst jednolity z dnia 19 kwietnia 2013 r. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030.) oraz art. 2 pkt 1 i art. 9 pkt 3 ustawy z 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity z dnia 12 marca 2014 r. Dz. U. z 2014 r. poz. 730) („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje nie więcej niż **340.000** (trzysta czterdzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej **100,00 zł** (sto złotych 00/100) każda („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej **34.000.000 zł** (trzydzieści cztery miliony złotych).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.433 z późn. zm.).

§ 2

1. Ustala się następujące podstawowe warunki emisji Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane w jednej serii i będą oznaczone jako Obligacje serii NS2,
 - b) emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - c) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - d) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę 4,07 % w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące.
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi;
 - 3) Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone. Spółka zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji po dniu emisji Obligacji w formie hipoteki umownej na kwotę 150 %

POLNORD SA

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD | GŁÓWNA SIEDZIBA FIRMY: POLNORD SA | UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA | TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60
EMAIL: POLNORD@POLNORD.PL | KRS: 0000041271 | SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU | KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 65.266.054 zł (zapłacony w całości)

WWW.POLNORD.PL

wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji ustanowionej pierwotnie na drugim, a docelowo na pierwszym miejscu hipotecznym na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/00475504/4, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 2/96 z obrębku 1-10-37, o powierzchni 23.470 m², oraz na pierwszym miejscu hipotecznym na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/00487892/7 obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 8/1 z obrębku 1-10-37 o powierzchni 6 298 m².

W przypadku, gdy zostanie przydzielonych nie więcej niż 260.000 sztuk Obligacji, przedmiotem hipoteki będzie nieruchomość oznaczona KW nr WA2M/00475504/4, a w przypadku, gdy zostanie przydzielonych więcej niż 260.000 sztuk Obligacji, przedmiotem hipoteki będą łącznie nieruchomości oznaczone KW nr WA2M/00475504/4 oraz KW nr WA2M/00487892/7.

- 4) Celem emisji Obligacji jest częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez pozyskanie środków finansowych na przedterminowy wykup w całości obligacji serii I wyemitowanych na podstawie uchwały nr 108/2012 zarządu Spółki z dnia 20.11.2012r. oraz przedterminowy wykup części obligacji serii H Spółki, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Spółki z dnia 20.11.2012 r., zmienionej uchwałą nr 1/2013 z dnia 02.01.2013 r. zarządu Spółki.
2. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę po ich wartości nominalnej w dniu przypadającym 3 lata po dacie emisji Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu.
3. Emitentowi przysługuje uprawnienie do żądania realizacji przedterminowego wykupu. Obligatariusze będą uprawnieni do dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) od Emitenta, w wysokości określonej poniżej:
 - a) 1,00% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w I, II, III lub IV Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - b) 0,50% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w V, VI, VII lub VIII Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - c) 0,20% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w IX, X, XI Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji.
4. W przypadku gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 200.000 sztuk Obligacji, emisja Obligacji nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o Obligacjach).
5. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach. Obligacje zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w chwili przydziału Obligacji. Czynności związane z założeniem i prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej z Noble Securities S.A.
6. Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz spółkę BondSpot S.A. pod nazwą ASO CATALYST („ASO CATALYST”).
7. W przypadku rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), – tj. gdy nastąpi dematerializacja Obligacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity z dnia 6 grudnia 2013 r. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.) – czynności związane z prowadzeniem ewidencji będą wykonywane przez KDPW, na podstawie odrębnej umowy.

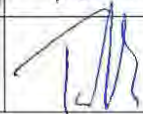
8. W przypadku niedojścia do rejestracji Obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do ASO CATALST, Obligacje będą zapisane w ewidencji prowadzonej zgodnie z w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach przez Noble Securities S.A.
9. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

§ 3

1. Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
 - 2) zapisywania się na Obligacje,
 - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
 zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

	ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĘ SIĘ
Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu			
Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu			

5

POLNORD S.A.

UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA
TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60 | POLNORD@POLNORD.PL
KRS: 0000041271 | NIP: 583-000-67-67 | REGON: 000742457



POLNORD

37 lat doświadczenia

Działając na podstawie § 11 ust 3 Statutu Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni („Spółka”) w zw. z § 6 ust 4 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki („Regulamin”), Prezes Zarządu – z uwagi na to, iż Członkowie Zarządu przebywają w tym samym czasie w różnych miejscach i niemożliwe jest odbycie posiedzenia Zarządu w siedzibie Spółki lub w Warszawie, proponuje podjęcie przez Zarząd Spółki uchwały za pomocą środków bezpośredniego komunikowania się na odległość tj. poprzez przesłanie podpisanej uchwały pocztą elektroniczną na adres polnord@polnord.pl.

Prezes Zarządu Spółki przedstawił niniejszą uchwałę w dniu 12 stycznia 2015 roku.

**Uchwała Nr 2/2015
Zarządu POLNORD S.A.
z dnia 12 stycznia 2015 roku
w sprawie emisji obligacji serii NS3**

Zarząd Spółki działając na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy z 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity z dnia 12 marca 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 730 z późn. zm.) („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje nie więcej niż **105.000** (sto pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej **100,00 zł** (sto złotych 00/100) każda („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej **10.500.000 zł** (dziesięć milionów pięćset złotych).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 433 z późn. zm.).

§ 2

1. Ustala się następujące podstawowe warunki emisji Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane w jednej serii i będą oznaczone jako Obligacje serii NS3,
 - b) emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - c) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - d) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę 4,05 % w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy,
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi;
 - 3) Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone. Spółka zobowiązuje się do zabezpieczenia Obligacji po dniu emisji Obligacji w formie hipoteki umownej na kwotę 150 % wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, ustanowionej po dniu emisji Obligacji, pierwotnie na drugim, a docelowo na pierwszym miejscu hipotecznym, na prawie użytkowania wieczystego

- nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/004/4541/8 obejmującej obecnie działki o nr ewidencyjnym 2/244 i 2/248 (Nieruchomość Pierwotna), a po przeniesieniu z Nieruchomości Pierwotnej do nowej księgi wieczystej działki o nr ewidencyjnym 2/248 - na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/00474541/8 obejmującej tylko i wyłącznie działkę o nr ewidencyjnym 2/244 (Nieruchomość Docelowa);
- 4) Celem emisji Obligacji jest częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez pozyskanie środków finansowych na przedterminowy wykup części obligacji serii H, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20.11.2012, zmienionej uchwałą nr 1/2013 z dnia 02.01.2013 zarządu Polnord S.A.
 2. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę po ich wartości nominalnej w dniu przypadającym 3 lata po dacie emisji Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu.
 3. Emitentowi przysługuje uprawnienie do żądania realizacji przedterminowego wykupu Obligacji. Obligatariusze będą uprawnieni do dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) od Emitenta, w wysokości określonej poniżej:
 - a) 1,0% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w I lub II Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - b) 0,5% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w III lub IV Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - c) 0,2% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w V Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 4. W przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 90.000 sztuk Obligacji, emisja Obligacji nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o obligacjach).
 5. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach. Obligacje zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach, w chwili przydziału Obligacji. Czynności związane z założeniem i prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej z Noble Securities S.A.
 6. Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz spółkę BondSpot S.A. pod nazwą ASO CATALYST („ASO CATALYST”).
 7. W przypadku rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), – tj. gdy nastąpi dematerializacja Obligacji na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity z dnia 6 grudnia 2013 r. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.) – czynności związane z prowadzeniem ewidencji będą wykonywane przez KDPW, na podstawie odrębnej umowy.
 8. W przypadku niedojścia do rejestracji Obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST, Obligacje będą zapisane w ewidencji prowadzonej zgodnie z w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach przez Noble Securities S.A.
 9. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

§ 3

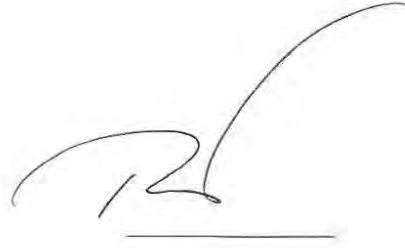
1. Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
 - 2) zapisywania się na Obligacje,
 - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
- zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Głosowanie:

ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĘ SIĘ
☒	☐	☐



Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu
dnia 12 stycznia 2015r.

POLNORD S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD | GŁÓWNA SIEDZIBA FIRMY: POLNORD S.A. | UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA • TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60
EMAIL: POLNORD@POLNORD.PL | KRS: 0000041271 | SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU | KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 65.266.054 zł
(zapłacony w całości)

POLNORD S.A.

UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA
TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60 | POLNORD@POLNORD.PL
KRS: 0000041271 | NIP: 583-000-67-67 | REGON: 000742457



Działając na podstawie § 11 ust 3 Statutu Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni („Spółka”) w zw. z § 6 ust 4 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki („Regulamin”), Prezes Zarządu – z uwagi na to, iż Członkowie Zarządu przebywają w tym samym czasie w różnych miejscach i niemożliwe jest odbycie posiedzenia Zarządu w siedzibie Spółki lub w Warszawie, proponuje podjęcie przez Zarząd Spółki uchwały za pomocą środków bezpośredniego komunikowania się na odległość tj. poprzez przesłanie podpisanej uchwały pocztą elektroniczną na adres polnord@polnord.pl.

Prezes Zarządu Spółki przedstawił niniejszą uchwałę w dniu 12 stycznia 2015 roku.

**Uchwała Nr 2/2015
Zarządu POLNORD S.A.
z dnia 12 stycznia 2015 roku
w sprawie emisji obligacji serii NS3**

Zarząd Spółki działając na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy z 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity z dnia 12 marca 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 730 z późn. zm.) („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje nie więcej niż **105.000** (sto pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej **100,00 zł** (sto złotych 00/100) każda („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej **10.500.000 zł** (dziesięć milionów pięćset złotych).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 433 z późn. zm.).

§ 2

1. Ustala się następujące podstawowe warunki emisji Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane w jednej serii i będą oznaczone jako Obligacje serii NS3,
 - b) emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - c) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - d) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę 4,05 % w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy,

POLNORD S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD | GŁÓWNA SIEDZIBA FIRMY: POLNORD S.A. | UL. ŚLĄSKA 35/37 | 81-310 GDYNIA | TEL.: 58 628 89 50 | FAX: 58 628 89 60
EMAIL: POLNORD@POLNORD.PL | KRS: 0000041271 | SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU | KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 65.266.054 zł (zapłacony w całości)

WWW.POLNORD.PL

- 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi;
- 3) Obligacje emitowane będą jako niezabezpieczone. Spółka zobowiązuje się do zabezpieczenia Obligacji po dniu emisji Obligacji w formie hipoteki umownej na kwotę 150 % wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, ustanowionej po dniu emisji Obligacji, pierwotnie na drugim, a docelowo na pierwszym miejscu hipotecznym, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/00474541/8 obejmującej obecnie działki o nr ewidencyjnym 2/244 i 2/248 (Nieruchomość Pierwotna), a po przeniesieniu z Nieruchomości Pierwotnej do nowej księgi wieczystej działki o nr ewidencyjnym 2/248 – na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej KW nr WA2M/00474541/8 obejmującej tylko i wyłącznie działkę o nr ewidencyjnym 2/244 (Nieruchomość Docelowa);
- 4) Celem emisji Obligacji jest częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez pozyskanie środków finansowych na przedterminowy wykup części obligacji serii H, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20.11.2012, zmienionej uchwałą nr 1/2013 z dnia 02.01.2013 zarządu Polnord S.A.
2. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę po ich wartości nominalnej w dniu przypadającym 3 lata po dacie emisji Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu.
3. Emitentowi przysługuje uprawnienie do żądania realizacji przedterminowego wykupu Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) od Emitenta, w wysokości określonej poniżej:
 - a) 1,0% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w I lub II Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - b) 0,5% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w III lub IV Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
 - c) 0,2% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy przedterminowy wykup nastąpi w V Terminie Płatności Odsetek, wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji,
4. W przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 90.000 sztuk Obligacji, emisja Obligacji nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o obligacjach).
5. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach. Obligacje zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach, w chwili przydziału Obligacji. Czynności związane z założeniem i prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej z Noble Securities S.A.
6. Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz spółkę BondSpot S.A. pod nazwą ASO CATALYST („ASO CATALYST”).

7. W przypadku rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), – tj. gdy nastąpi dematerializacja Obligacji na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity z dnia 6 grudnia 2013 r. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.) – czynności związane z prowadzeniem ewidencji będą wykonywane przez KDPW, na podstawie odrębnej umowy.
8. W przypadku niedojścia do rejestracji Obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do ASO CATALST, Obligacje będą zapisane w ewidencji prowadzonej zgodnie z w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach przez Noble Securities S.A.
9. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.

§ 3

1. Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
 - 2) zapisywania się na Obligacje,
 - 3) przydziatu Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
 zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.

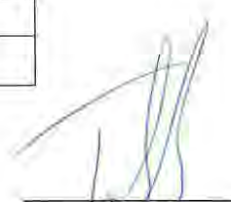
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Głosowanie:

ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĘ SIĘ
		

Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu
dnia 12 stycznia 2015r.



20. Warunki emisji Obligacji Serii NS2



**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII NS2
SPÓŁKI
POLNORD
SPÓŁKA AKCYJNA
www.polnord.pl**

Data sporządzenia Warunków Emisji: 19 stycznia 2015 r.

***Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone aneksem nr 1 z dnia 22 stycznia 2015 r.,
aneksem nr 2 z dnia 2 lutego 2015 r. oraz aneksem nr 3 z dnia 4 lutego 2015 r.***



1 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

1. DEFINICJE	„ASO CATALYST” alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST „Banki Referencyjne” Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni „Data (Dzień) Emisji” dzień zdefiniowany w pkt. 20 Warunków Emisji, dzień przydziału Obligacji „Data (Dzień) Wykupu” dzień zdefiniowany w pkt. 25 Warunków Emisji „Dzień (Termin) Płatności Odsetek” dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji „Dzień ustalenia praw do odsetek” dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji „Dzień Roboczy” każdy dzień, który jest dniem roboczym w Noble Securities, a po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, każdy dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie przez KDPW czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji „Dzień Sesyjny” dzień, w którym odbywa się sesja na GPW „Emitent” POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni „Ewidencja” Ewidencja Obligacji prowadzona zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach „Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia” formularz, którego wzór zamieszczony został w rozdziale 7 Propozycji Nabycia „GPW” Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. „Grupa Kapitałowa”, Emitent oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów
--------------	--



„Grupa”	Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz podmioty, w których pośrednio lub bezpośrednio Emitent posiada 50% kapitału zakładowego, a także podmioty współkontrolowane (jointly controlled entities) w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
„Hipoteka”	hipoteka o zasadniczych cechach wskazanych w pkt 12.A Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba lub podmiot, do którego skierowana jest Oferta
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Kodeks Cywilny”	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
„Kodeks Karny”	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
„Kodeks Spółek Handlowych”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Noble Securities”, „Oferujący”	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
„Obligacje”	obligacje serii NS2 emitowane przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
„Obligacje serii I”	obligacje na okaziciela Emitenta wyemitowane na podstawie uchwały nr 108/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20/11/2012
„Obligacje serii H”	obligacje na okaziciela Emitenta wyemitowane na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20/11/2012 zmienionej uchwałą nr 1/2013 z dnia 02/01/2013



„Obligatariusz”	każdoczesny uprawniony z Obligacji
„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Podmioty powiązane ze Znaczącym Akcjonariuszem”	podmioty powiązane w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 24 (Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych), z wyłączeniem podmiotów należących do Grupy Kapitałowej.
„Prawo Bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz.939 z późn. zm.)
„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. Nr 141, poz. 1178, z późn. zm.)
„Propozycja Nabycia”	Propozycja nabycia Obligacji na okaziciela serii NS2 spółki POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni; oznacza propozycję nabycia w rozumieniu art. 10 Ustawy o Obligacjach - dokument ofertowy Obligacji, który Noble Securities skieruje do wybranych inwestorów Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania do Dnia Emisji, w porozumieniu z Noble Securities, zmiany Propozycji Nabycia;
„Przedterminowy Wykup”	wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z postanowieniami pkt. 28.C Warunków Emisji
„Raport Bieżący”	raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a



		także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.
	„Raport Okresowy”	raport okresowy Emitenta, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)
	„Sprawozdanie Finansowe”	sporządzane przez Emitenta kwartalne, półroczne lub roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta
	„Suma Hipoteki”	suma Hipoteki w rozumieniu art. 68 ust. 2 Ustawy o KWiH
	„Strona Internetowa Emitenta”	strona internetowa pod adresem http://www.polnord.pl/ lub każda inna strona internetowa, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
	„Ustawa o funduszach”	ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.)
	„Ustawa o KWiH”	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 707)
	„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.);
	„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
	„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382);
	„Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”	ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 46, poz. 276 z późn. zm.)



	„Ustawa Prawo Bankowe” ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.) „Warunki Emisji”; „WE” warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach „Zadłużenie finansowe” wszelkie zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu: - pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt); - kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów; - wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna; - zobowiązań leasingowych - akcji podlegających umorzeniu; - zobowiązań z tytułu regresu w związku z gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywy typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przy czym ograniczenia wskazane powyżej nie dotyczą zadłużenia zaciąganego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji. „Zarząd” Zarząd Emitenta „Znaczący Akcjonariusz” (i) każdy podmiot który dysponuje bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, albo na podstawie porozumień z innymi osobami, lub posiada bezpośrednio co najmniej 15% akcji Emitenta – z wyłączeniem banków w rozumieniu Ustawy Prawo Bankowe oraz funduszy inwestycyjnych w rozumieniu Ustawy o funduszach z zastrzeżeniem funduszy inwestycyjnych powiązanych pośrednio i bezpośrednio kapitałowo z osobą wskazaną w pkt. (ii) poniżej, oraz podmiotów należących do grup kapitałowych banków w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej; lub
--	---



	(ii) pan Ryszard Krzysztof Krauze, - przez Znaczącego Akcjonariusza należy rozumieć także Podmioty Powiązane ze Znaczącym Akcjonariuszem
2. EMITENT	POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
3. INSTRUMENT FINANSOWY	Obligacje serii NS2, na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, których ewidencję będzie prowadzić Noble Securities, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie - KDPW. Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie - właścicielowi rachunku papierów wartościowych, na którym Obligacje są zapisane.
4. WALUTA OBLIGACJI	Złoty (PLN).
5. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI	100,00 zł (sto złotych 00/100).
6. CENA EMISYJNA OBLIGACJI	100,00 zł (sto złotych 00/100) (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
7. WIELKOŚĆ EMISJI	340.000 (trzysta czterdzieści tysięcy) sztuk Obligacji.
8. ŁĄCZNA WARTOŚĆ EMISJI	34.000.000 zł (trzydzieści cztery miliony złotych 00/100).
9. OKRES ZAPADALNOŚCI	3 lata (36 miesięcy).
10. OPROCENTOWANIE OBLIGACJI (ODSETKI)	Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna. WIBOR3M + 4,07 p.p. (cztery i 7/100 punktu procentowego). Obligacje będą oprocentowane w wysokości stopy bazowej równej stawce WIBOR3M (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o marżę (Marża). Wysokość marży została ustalona przez Emitenta na poziomie 4,07 p.p.



	(cztery i 7/100 punktu procentowego) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni). Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego). Jeżeli stawka WIBOR3M będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla 3-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Bazowej. Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące. Okres Odsetkowy wynosić będzie 3 miesiące. Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365, \text{ gdzie:}$ O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji, N – wartość nominalna jednej Obligacji, R – oprocentowanie Obligacji, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty odsetek od Obligacji będzie liczba Obligacji zapisana z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek w Ewidencji lub – w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie – na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub na rachunku sponsora emisji.
11. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI	Obligacje nie są zabezpieczone.



12. DODATKOWE ZOBOWIAZANIA EMITENTA	A. HIPOTEKA Emitent zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji po Dniu Emisji w formie hipoteki, zgodnie z poniższymi parametrami (Hipoteka) <u>docelowo na pierwszym miejscu hipotecznym</u>. Rodzaj Hipoteki: hipoteka umowna łączna. Suma Hipoteki: 150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych Obligacji. Przedmiot Hipoteki: - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 2/96 z obrębu 1-10-37, o łącznej powierzchni 23 470 m², położonej przy ulicy Przyczółkowej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00475504/4; - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 8/1 z obrębu 1-10-37, o łącznej powierzchni 6 298 m², położonej przy ulicy Adama Branickiego w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00487892/7. Użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości (przedmiotu Hipoteki) jest Polnord S.A. do dnia 27.09.2089 r., a nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Warszawa). Warianty ustanowienia Hipoteki: - W przypadku, gdy zostanie przydzielanych nie więcej niż 260.000 sztuk Obligacji przedmiotem Hipoteki będzie nieruchomość opisana w pkt. 3 ppkt. 1) powyżej, tj. oznaczona KW nr WA2M/00475504/4, - W przypadku, gdy zostanie przydzielanych więcej niż 260.000 sztuk Obligacji przedmiotem Hipoteki będą łącznie nieruchomości opisane w pkt. 3 ppkt. 1) oraz ppkt. 2) powyżej, tj. oznaczone KW nr WA2M/00475504/4 oraz KW nr WA2M/00487892/7.
--	--



	5. Wycena przedmiotu Hipoteki: Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco: KW nr WA2M/00475504/4 – 44.287.890,00 zł na dzień 8 września 2014 r. KW nr WA2M/00487892/7 – 8.860.000,00 zł na dzień 20 maja 2014 r. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. nieruchomości) wynosi 53.147.890,00 zł. 6. Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki: Na dzień zatwierdzenia Propozycji Nabycia w dziale IV ksiąg wieczystych nieruchomości, mających stanowić przedmiot zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji, ujawnione są następujące dane: KW nr WA2M/00475504/4 – hipoteka umowna na kwotę 42.856.220,00 zł zabezpieczająca roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji serii I Emitenta emitowanych na podstawie uchwały nr 108/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20/11/2012; KW nr WA2M/00487892/7 – nie jest wpisana żadna hipoteka. 7. Administrator hipoteki Zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł w dniu 13 stycznia 2015 r. z Łuczyński i Wspólnicy Sp.k. umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki. Administrator hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa. B. ZWOLNIENIE PRZEDMIOTU HIPOTEKI (NIERUCHOMOŚCI) SPOD OBCIĄŻENIA HIPOTEKĄ LUB OBNIŻENIE SUMY HIPOTECZNEJ 1. W przypadku przedterminowego wykupu część Obligacji zgodnie z pkt. 28.C WE i wygaśnięcia wierzytelności z nich wynikających Emitent będzie uprawniony do złożenia wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z jednej lub
--	--



	większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki pod warunkiem, że zostaną spełnione kumulatywnie następujące przesłanki: 1) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego oraz 2) stosunek Sumy Hipoteki na nieruchomości (nieruchomościach) stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy bieżącej wartości nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) – zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 0,64. 2. Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości). Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – o której mowa w pkt. 12 B.1.3 powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu. 3. Zgoda Oferującego Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na złożenie wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na poziomach wskazanych w pkt. 12 B.1.2-3 powyżej, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej zgody, bez uzasadnionej przyczyny. Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po przeprowadzeniu przedterminowego wykupu części Obligacji w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie. 4. Zgoda administratora hipoteki W przypadku, gdy Emitent wystąpi do administratora hipoteki o zgodę na złożenie wniosku o wyodrębnienie do odrębnej księgi wieczystej wydzielonych geodezyjnie działek oraz wykreślenie Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości powstałych w wyniku podziału lub do złożenia wniosku o obniżenie Sumy Hipoteki albo złożenia wniosku o wykreślenie
--	---



	Hipoteki z jednej lub większej liczby nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 12 B.1.1) powyżej, wówczas administrator hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie Sumy Hipoteki albo wykreślenie Hipoteki. Administrator hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem dokonania przedterminowego wykupu części Obligacji. C. DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NA PRZEDMIOCIE HIPOTEKI (NIERUCHOMOŚCI) 1. Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki. 2. Emitent może ustanawiać po dniu 30 kwietnia 2015 r. na nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki lub ich częściach hipotekę, na drugim lub kolejnym niższym miejscu hipotecznym.
13. PRAWO WŁAŚCIWE	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
14. PODSTAWA PRAWNA EMISJI	1) Ustawa o Obligacjach oraz 2) Uchwała nr 4/2015 Zarządu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii NS2 Do Obligacji jak i procesu emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach oraz inne przepisy dotyczące instrumentów finansowych a także odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.



15. ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI	Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.
16. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST	Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST.
17. TRYB OFERTY	Oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej
18. OFERUJĄCY, KOORDYNATOR OFERTY	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie; adres: ul. Przykopowa 33, 01-208 Warszawa.
19. CEL EMISJI	Częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez pozyskanie środków finansowych na przedterminowy wykup w całości Obligacji serii I oraz przedterminowy wykup części Obligacji serii H
20. DATA PRZYDZIAŁU I EMISJI OBLIGACJI ORAZ WARUNKI PRZYDZIAŁU, I WYPŁATA ŚRODKÓW Z EMISJI	13 lutego 2015 r. – dzień przydziału jest jednocześnie Datą (Dniem) Emisji Obligacji. W Dniu Emisji Obligacje zostaną przydzielone przez Emitenta działającego w porozumieniu z Noble Securities. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod następującymi warunkami kumulatywnie spełnionymi: 1) osiągnięcia progu Emisji określonego w pkt. 21 Warunków Emisji; 2) złożenia przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki oraz złożenie do właściwego sądu wieczystoksięgowego poprawnie sporządzonego, formalnie ważnego, prawnie skutecznego i w pełni opłaconego wniosku o wpis Hipoteki co do nieruchomości oznaczonej: KW nr WAZM/00475504/4 („Nieruchomość 1”) – na drugim miejscu hipotecznym KW nr WAZM/00487892/7 („Nieruchomość 2”) – na pierwszym miejscu hipotecznym zgodnie z wariantami ustanowienia Hipoteki wskazanymi w pkt. 12.A



	ppkt. 4 WE powyżej, w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji; 3) dostarczenia do Noble Securities przed dokonaniem przydziału Obligacji przez Emitenta w Dniu Emisji: (i) uchwały Zarządu Emitenta o przedterminowym wykupie Obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych; oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta o całkowitym przedterminowym wykupie Obligacji serii H, jeśli zostanie przekroczony próg emisji wskazany w pkt. 21 WE;	
21. DOJŚCIE EMISJI DO SKUTKU (PRÓG EMISJI)	Emisja Obligacji dojdzie do skutku (próg Emisji), jeśli co najmniej 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk Obligacji zostanie prawidłowo subskrybowanych i opłaconych.	
22. OKRESY ODSETKOWE, DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	Początek Okresu Odsetkowego I 13 lutego 2015 r. II 13 maja 2015 r. III 13 sierpnia 2015 r. IV 13 listopada 2015 r. V 13 lutego 2016 r. VI 13 maja 2016 r. VII 13 sierpnia 2016 r. VIII 13 listopada 2016 r. IX 13 lutego 2017 r. X 13 maja 2017 r. XI 13 sierpnia 2017 r. XII 13 listopada 2017 r.	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek 13 maja 2015 r. 13 sierpnia 2015 r. 13 listopada 2015 r. 13 lutego 2016 r. 13 maja 2016 r. 13 sierpnia 2016 r. 13 listopada 2016 r. 13 lutego 2017 r. 13 maja 2017 r. 13 sierpnia 2017 r. 13 listopada 2017 r. 13 lutego 2018 r.
Dni wskazane jako Początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.		



	Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek. Odsetki za cały Okres Odsetkowy wypłacone zostaną osobie lub podmiotowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec dnia ustalenia prawa do odsetek. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.
23. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI	Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji (Kwoty Wykupu) oraz b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty oprocentowania (odsetek), a także c) świadczenia pieniężnego dodatkowego, tylko i wyłącznie w przypadkach i w sposób określony w punkcie 28.C Warunków Emisji (premii), za Przedterminowy Wykup. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
24. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie świadczenia z Obligacji wypłacone zostaną za pośrednictwem Noble Securities na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia lub w innym dokumencie dostarczonym Oferującemu po Dacie Emisji. Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie świadczenia z Obligacji wypłacone zostaną za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.
25. DZIEŃ WYKUPU ORAZ PODMIOTY UPRAWNIONE DO KWOTY WYKUPU	13 lutego 2018 r. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy



	posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. Wykup Obligacji (w tym wykup przed Dniem Wykupu) będzie dokonywany za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.
26. ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE	W przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji leżących po stronie Emitenta każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia). Emitent oraz Noble Securities nie ponoszą odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji przelewów zleconych w dniu wypłaty kwot z tytułu Obligacji.
27. UMORZENIE OBLIGACJI	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
28. WYKUP OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU (PRZEDTERMINOWY WYKUP)	Przedterminowy wykup Obligacji polega na dokonaniu przez Emitenta wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji wraz z narosłymi, a niewypłaconymi do dnia przedterminowego wykupu odsetkami od Obligacji. A. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH: W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. B. PRZYPADKI NARUSZENIA - PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA 1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach: Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji. 2. Przypadki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, wyłącznie na skutek wystąpienia



	któregokolwiek z poniższych przypadków: a) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; b) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta; c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; d) jeżeli Emitent zmieni formę prawną prowadzenia działalności, tj. przestanie być spółką akcyjną; e) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym; f) jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub w kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, poczynwszy od Dnia Emisji, a łączna kwota, za którą dany składnik (składniki) aktywów zostanie (zostaną) zbyty, będzie odbiegała na niekorzyść od jego (ich) wartości rynkowej o co najmniej 33% (trzydzieści trzy procent), a: (i) zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) w ciągu 3 miesięcy zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, lub (ii) w majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy nie zostanie w ciągu 3 miesięcy wyrównana różnica pomiędzy wartością rynkową nabywanego aktywa (nabywanych aktywów) a wartością nabycia tego aktywa (aktywów); g) jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy: (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub gwarancji lub poręczenia lub innego zabezpieczenia zobowiązania - o skutku ekonomicznym zbliżonym do wyżej wskazanych - Znaczącemu Akcjonariuszowi lub za zobowiązania Znaczącego Akcjonariusza, - przedmiotowego zapisu nie stosuje się do pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy, oraz gwarancji, poręczeń, zabezpieczeń i innych czynności o skutku ekonomicznie zbliżonym dokonywanych za
--	---



	zobowiązania podmiotów z Grupy; (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy, których łączna wartość (saldo na dzień bilansowy) przekroczy 0,1% kapitałów własnych Grupy, kumulatywnie w okresie roku obrotowego, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich; (iii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia oraz innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, oraz dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; h) jeżeli jakiegokolwiek dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub podmiot z Grupy zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (z wyłączeniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta lub podmiotu z Grupy), w przypadku gdy łączna wartość zobowiązań wynikających z ich przedterminowego wykupu przekroczy 1% kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy; i) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia komorniczego, tak w ramach postępowania zabezpieczającego jak i egzekucyjnego w stosunku do składników majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy na kwotę przewyższającą równowartość 1% kapitałów własnych Grupy - w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, i zajęcie to nie zostanie zwolnione w ciągu 21 (słownie: dwudziestu jeden) dni; j) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności w terminie, z tytułu jednego lub więcej prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 1% kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub jakiegokolwiek innego prawomocnego orzeczenia przekraczającego 1% kapitałów własnych Grupy, o których mowa powyżej; k) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności, w terminie wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub
--	---



	pojedynczą kwotę przekraczającą 1% kapitałów własnych Grupy, przy czym za kapitały własne Grupy przyjmuje się kapitały własne wskazane w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym; l) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaze środki pieniężne akcjonariuszom; m) jeżeli Emitent dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności, która jest odmienna od działalności podstawowej Grupy w Dniu Emisji (przez działalność podstawową Grupy rozumie się działalność, z której Grupa osiąga ponad 50% ogółu swoich skonsolidowanych przychodów operacyjnych); n) jeżeli wskaźnik zadłużenia ogółem Grupy - rozumiany jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitałów własnych - przekroczy poziom 0,7 na dzień bilansowy odpowiednio kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdzie: dług netto – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty; kapitały własne – to wartość bilansowa skonsolidowanego kapitału własnego ogółem; o) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej dokona lub dokonał jakiegokolwiek transakcji po Dniu Emisji – w ramach pojedynczej transakcji lub kilku, powiązanych lub niepowiązanych, transakcji – mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa, a w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków lub tych aktywów będzie Znaczący Akcjonariusz. Powyższe transakcje nie dotyczą przypadku, gdy wartość nabywanego aktywa (aktywów) nie jest większa niż 5 (pięć) milionów złotych liczona kumulatywnie w okresie roku obrotowego – przedmiotowe przyzwolenie nie obejmuje transakcji mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa stanowiące udziałowe papiery wartościowe (w szczególności: udziały, akcje, prawa poboru, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity depozytowe, i inne zbywalne papiery wartościowe inkorporujące prawa majątkowe odpowiadające prawom wynikającym z akcji wyemitowane na podstawie właściwych przepisów prawa polskiego lub obcego), gdy w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków będzie Znaczący Akcjonariusz; p) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (nieruchomości), zgodnie z
--	---



	wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż 0,8 i w okresie 4 miesięcy od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż 0,8 – przy czym wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia – przy czym dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego; q) jeżeli poprawnie sporządzony i należyście opłacony wniosek o wpis Hipoteki na Nieruchomości 1 na pierwszym miejscu hipotecznym nie zostanie złożony do właściwego sądu wieczystoksięgowego w ciągu 5 (pięć) Dni Roboczych po dniu dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji serii I; r) jeżeli Hipoteka w terminie do dnia 31 maja 2015 r. na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym do właściwej księgi wieczystej lub zostanie z niej wykreślona lub przesunięta na niższe miejsce przed Dniem Wykupu; s) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki - odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym - i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym; t) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki - odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym - zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym; u) jeżeli, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa o ustanowienie administratora hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze nowej umowy o ustanowienie administratora hipoteki. Emitent zobowiązany jest bezzwłocznie informować Obligatariuszy o zaistnieniu przesłanki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. Jednocześnie Emitent zobowiązany jest opublikować na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania Sprawozdania Finansowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu powyższych warunków za okres objęty Sprawozdaniem Finansowym.
--	--



	3. Procedura przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. 1) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności. 2) Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego wykupu w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem. 3) Przed dematerializacją Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta oraz Oferującego jako prowadzącego Ewidencję. 4) Po dematerializacji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta, Oferującego i podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane na Koncie sponsora emisji, pisemne żądanie powinno zostać przekazane na adres sponsora emisji. 5) Przed dematerializacją Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania przedterminowego wykupu, dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem Oferującego prowadzącego Ewidencję. 6) Po dematerializacji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. 7) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu. 8) Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach przedterminowego wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień przedterminowego wykupu. C. PRAWO (OPCJA) PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu dowolnej liczby Obligacji przed Dniem Wykupu, a Obligatariusze zobowiązani będą przedstawić do wykupu wskazane w żądaniu Obligacje (Przedterminowy Wykup).
--	--



	Prawo do Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta może być zrealizowane przez Emitenta tylko i wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek od Obligacji. Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Przedterminowego Wykupu nie później niż na 30 dni przed dniem Przedterminowego Wykupu w sposób określony w punkcie 29 WE – Zawiadomienia. Przedterminowy Wykup odbywać się będzie przez wypłatę, na rzecz osób lub podmiotów, których Obligacje będą wykupywane, wartości nominalnej Obligacji wraz z kwotą odsetek należnych od wykupowanych Obligacji (o których mowa w punkcie 10 Warunków Emisji) powiększonej o dodatkową premię dla Obligatariuszy w przypadkach i w wysokości określonej poniżej: 1) 1,00% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w I, II, III lub IV Terminie Płatności Odsetek, 2) 0,50% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w V, VI, VII lub VIII Terminie Płatności Odsetek, 3) 0,20% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w IX, X, XI Terminie Płatności Odsetek. Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta 1) Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent dokona Przedterminowego Wykupu Obligacji za pośrednictwem Oferującego prowadzącego Ewidencję. 2) Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. 3) Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach Przedterminowego Wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień Przedterminowego Wykupu.
29. ZAWIADOMIENIA	Wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Inwestorów lub Obligatariuszy w następujący sposób: 1) przed Dniem Emisji – w sposób w jaki została im przekazana Propozycja Nabycia lub za pomocą poczty e-mail, 2) po Dniu Emisji w okresie gdy Ewidencję Obligacji będzie prowadzić Noble Securities – za pośrednictwem Noble Securities za pomocą poczty e-mail lub listów poleconych lub faksów na adres wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia,



	3) po Dniu Emisji – w okresie gdy Obligacje będą zdematerializowane w rozumieniu Ustawy o Obrocie (ewidencję prowadzić będzie KDPW) poprzez Raport Bieżący i/lub informację na Stronie Internetowej Emitenta (o ile publikacja takiego Raportu Bieżącego nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta). Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub Oferującego będą ważne o ile zostaną: 1) podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza, 2) podpisane w obecności pracownika Oferującego, upoważnionego pracownika agenta Oferującego lub zostaną potwierdzone przez notariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres odpowiednio Emitenta lub Oferującego, chyba że Oferujący zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Inwestora lub Obligatariusza.
30. OPODATKOWANIE	Emitent ani Noble Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
31. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI	Do dnia przydziału Obligacji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji. Inwestorom, którzy przyjęli Propozycję Nabycia przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie nie krótszym niż 1 Dzień Roboczy od dnia zawiadomienia. W zakresie sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym także po Dniu Emisji. Inwestorzy o takich zmianach nie będą zawiadamiani i w związku z nimi nie będzie im przysługiwać prawo uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.
32. SPRAWOZDANIA FINANSOWE I DOKUMENTY KORPORACYJNE EMITENTA	Sprawozdania finansowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta za rok 2013 oraz sprawozdania finansowe wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu za I półrocze 2014 roku a także dokumenty korporacyjne Emitenta zamieszczone są na Stronie Internetowej Emitenta w sekcji Relacje Inwestorskie. Emitent, przez cały okres w czasie, którego posiada status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, będzie publikować na Stronie Internetowej



	Emitenta Raporty Bieżące i Raporty Okresowe zgodnie z odpowiednimi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
33. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	Według najlepszej dostępnej wiedzy, na dzień 31 grudnia 2014 r. <u>szacowana wartość zobowiązań finansowych</u>: • Emitenta w ujęciu jednostkowym wynosiła 415 mln zł, • Wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych wynosiła 508,7 mln zł.

W imieniu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni:

PREZES ZARZĄDU
Piotr Wesołowski

VICEPREZES ZARZĄDU
Tomasz Gnójda

21. Warunki emisji Obligacji Serii NS3



WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII NS3
SPÓŁKI
POLNORD
SPÓŁKA AKCYJNA
www.polnord.pl

Oferujący:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKIERSKI

Data sporządzenia Warunków Emisji: 13 stycznia 2015 r.



I. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

1. DEFINICJE	„ASO CATALYST” alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST „Banki Referencyjne” Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni „Data (Dzień) Emisji” dzień zdefiniowany w pkt. 20 Warunków Emisji, dzień przydziału Obligacji „Data (Dzień) Wykupu” dzień zdefiniowany w pkt. 25 Warunków Emisji „Dzień (Termin) Płatności Odsetek” dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji „Dzień ustalenia praw do odsetek” dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji „Dzień Roboczy” każdy dzień, który jest dniem roboczym w Noble Securities, a po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, każdy dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie przez KDPW czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji „Dzień Sesyjny” dzień, w którym odbywa się sesja na GPW „Emitent” POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni „Ewidencja” Ewidencja Obligacji prowadzona zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach „Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia” formularz, którego wzór zamieszczony został w rozdziale 7 Propozycji Nabycia „GPW” Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. „Grupa Kapitałowa”, Emitent oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów
--------------	--

**NOBLE
SECURITIES**
PROKURACJA

„Grupa”	Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz podmioty, w których pośrednio lub bezpośrednio Emitent posiada 50% kapitału zakładowego, a także podmioty współkontrolowane (jointly controlled entities) w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
„Hipoteka”	hipoteka o zasadniczych cechach wskazanych w pkt 12.A Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba lub podmiot, do którego skierowana jest Oferta
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„KNF”	Komisja Nadzoru Finansowego
„Kodeks Cywilny”	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
„Kodeks Karny”	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
„Kodeks Spółek Handlowych”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Noble Securities”, „Oferujący”	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
„Obligacje”	obligacje serii NS3 emitowane przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
„Obligacje serii H”	obligacje na okaziciela Emitenta wyemitowane na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20/11/2012 zmienionej uchwałą nr 1/2013 z dnia 02/01/2013
„Obligatariusz”	każdoczesny uprawniony z Obligacji
„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie

**NOBLE
SECURITIES**

	art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Podmioty powiązane ze Znaczącym Akcjonariuszem”	podmioty powiązane w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 24 (Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych), z wyłączeniem podmiotów należących do Grupy Kapitałowej.
„Prawo Bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz.939 z późn. zm.)
„Prawo Dewizowe”	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. Nr 141, poz. 1178, z późn. zm.)
„Propozycja Nabycia”	Propozycja nabycia Obligacji na okaziciela serii NS3 spółki POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni; oznacza propozycję nabycia w rozumieniu art. 10 Ustawy o Obligacjach - dokument ofertowy Obligacji, który Noble Securities skieruje do wybranych inwestorów Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania do Dnia Emisji, w porozumieniu z Noble Securities, zmiany Propozycji Nabycia;
„Przedterminowy Wykup”	wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z postanowieniami pkt. 28.C Warunków Emisji
„Raport Bieżący”	raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.
„Raport”	raport okresowy Emitenta, o którym mowa w



Okresowy	rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)
„Sprawozdanie Finansowe”	sporządzane przez Emitenta kwartalne, półroczne lub roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta
„Suma Hipoteki”	suma Hipoteki w rozumieniu art. 68 ust. 2 Ustawy o KWiH
„Strona Internetowa Emitenta”	strona internetowa pod adresem http://www.polnord.pl/ lub każda inna strona internetowa, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
„Ustawa o funduszach”	ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.)
„Ustawa o KWiH”	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 707)
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.);
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382);
„Ustawa o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”	ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 46, poz. 276 z późn. zm.)
„Ustawa Prawo Bankowe”	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.)
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o



	„WE”	Obligacjach
	„Zadłużenie finansowe”	wszelkie zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu: - pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt); - kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów; - wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna; - zobowiązań leasingowych - akcji podlegających umorzeniu; - zobowiązań z tytułu regresu w związku z gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywy typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przy czym ograniczenia wskazane powyżej nie dotyczą zadłużenia zaciąganego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji.
	„Zarząd”	Zarząd Emitenta
	„Znaczący Akcjonariusz”	(i) każdy podmiot który dysponuje bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, albo na podstawie porozumień z innymi osobami, lub posiada bezpośrednio co najmniej 15% akcji Emitenta – z wyłączeniem banków w rozumieniu Ustawy Prawo Bankowe oraz funduszy inwestycyjnych w rozumieniu Ustawy o funduszach z zastrzeżeniem funduszy inwestycyjnych powiązanych pośrednio i bezpośrednio kapitałowo z osobą wskazaną w pkt. (ii) poniżej, oraz podmiotów należących do grup kapitałowych banków w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej; lub (ii) pan Ryszard Krzysztof Krauze, - przez Znaczącego Akcjonariusza należy rozumieć także Podmioty Powiązane ze Znaczącym



	Akcjonariuszem
2. EMITENT	POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
3. INSTRUMENT FINANSOWY	Obligacje serii NS3, na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach, których ewidencję będzie prowadzić Noble Securities, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie - KDPW. Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie – właścicielowi rachunku papierów wartościowych, na którym Obligacje są zapisane.
4. WALUTA OBLIGACJI	Złoty (PLN).
5. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI	100,00 zł (sto złotych 00/100).
6. CENA EMISYJNA OBLIGACJI	100,00 zł (sto złotych 00/100) (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
7. WIELKOŚĆ EMISJI	105.000 (sto pięć tysięcy) sztuk Obligacji.
8. ŁĄCZNA WARTOŚĆ EMISJI	10.500.000 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych 00/100).
9. OKRES ZAPADALNOŚCI	3 lata (36 miesięcy).
10. OPROCENTOWANIE OBLIGACJI (ODSETKI)	Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna. WIBOR6M + 4,05 p.p. (cztery i 5/100 punktu procentowego). Obligacje będą oprocentowane w wysokości stopy bazowej równej stawce WIBOR6M (Stopa Bazowa) podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny, publikowanej na 4 Dni Sesyjne przed rozpoczęciem każdego Okresu Odsetkowego (Dzień Ustalenia Stopy Bazowej), powiększonej o marżę (Marża). Wysokość marży została ustalona przez Emitenta na poziomie 4,05 p.p. (cztery i 5/100 punktu procentowego) od wartości nominalnej Obligacji w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni). Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu

	procentowego). Jeżeli stawka WIBOR6M będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla 6-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Bazowej. Odsetki będą naliczane począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy. Okres Odsetkowy wynosić będzie 6 miesięcy. Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę). Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem: $O = N \times R \times n / 365,$ gdzie: O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji, N – wartość nominalna jednej Obligacji, R – oprocentowanie Obligacji, n – liczba dni w Okresie Odsetkowym. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty odsetek od Obligacji będzie liczba Obligacji zapisana z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek w Ewidencji lub – w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie - na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub na rachunku sponsora emisji.
11. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI	Obligacje nie są zabezpieczone.
12. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	A. HIPOTEKA Emitent, zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji po Dniu Emisji w formie hipoteki, zgodnie z poniższymi parametrami (Hipoteka) <u>docelowo na pierwszym miejscu hipotecznym</u>.



	1. Rodzaj Hipoteki: hipoteka umowna łączna. 2. Suma Hipoteki: 150% wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych Obligacji. 3. Przedmiot Hipoteki: <u>pierwotnie</u> prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerami ewidencyjnymi: 2/244 i 2/248, o łącznej powierzchni 21 635 m², położonej przy ulicy Św. Urszuli Ledóchowskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00474541/8 (<i>Nieruchomość Pierwotna</i>); <u>docelowo</u> prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej tylko i wyłącznie działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 2/244 o łącznej powierzchni 18 264 m², położonej przy ulicy Św. Urszuli Ledóchowskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00474541/8 (<i>Nieruchomość Docelowa</i>) - powstała po wyodrębnieniu z Nieruchomości Pierwotnej i przeniesieniu do nowo utworzonej księgi wieczystej działki o nr ewidencyjnym 2/248. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest Polnord Sopot II Sp. z o.o. („Użyczający Zabezpieczenia”) do dnia 27.09.2089 r., a nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Warszawa). 4. Wycena przedmiotu Hipoteki: Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco: KW nr WA2M/00474541/8 obejmująca działki nr 2/244, 2/245, 2/246, 2/247 i 2/248 – 54.766.401,00 zł, na dzień 8 września 2014 r. (stan istniejący przed odłączeniem i wydzielaniem z ww. KW działek nr 2/245, 2/246, 2/247); KW nr WA2M/00474541/8 obejmująca, dla celów dokonanej wyceny, tylko działkę nr 2/244 (<i>Nieruchomość Docelowa</i>) – 34.464.168,00 zł, na dzień 4 grudnia 2014r. (stan istniejący po odłączeniu i wydzielaniu z ww. KW działki nr 2/248);
--	---



	5. Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki: Na dzień zatwierdzenia Propozycji Nabycia w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości, mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji, ujawnione są następujące dane: KW nr WA2M/00474541/8 - hipoteka umowna łączna na kwotę 52.995.998,00 zł zabezpieczająca roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji serii H Emitenta emitowanych na podstawie uchwały nr 107/2012 zarządu Polnord S.A. z dnia 20/11/2012, zmieniona uchwałą nr 1/2013 zarządu Polnord S.A. 6. Administrator hipoteki Zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent oraz Użyczający Zabezpieczenia zawarli w dniu 13 stycznia 2015 r. z Łuczyński i Wspólnicy Sp.k. umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki. Administrator hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa. B. ZMIANA PRZEDMIOTU HIPOTEKI (NIERUCHOMOŚCI) 1. Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki: 1) Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz 2) stosunek Sumy Hipoteki na nieruchomości (nieruchomościach) stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, oraz 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 0,35
--	---



	2. Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się: 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, lub 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką. 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki. 3. Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości). Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt. 12 B.1.3) powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu. 4. Zgoda Oferującego Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny. Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta lub Użyczającego Zabezpieczenia wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie. 5. Zgoda administratora hipoteki – zmiana przedmiotu Hipoteki (nieruchomości). W przypadku, gdy Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia wystąpi do administratora hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 12 B.1.1) powyżej, wówczas administrator hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie Sumy Hipoteki. W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na
--	--



	zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, administrator hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie 12 B.1.1 powyżej wynikać będzie, że zgoda administratora hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie. C. DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NA PRZEDMIOCIE HIPOTEKI (NIERUCHOMOŚCI) 1. Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki. 2. Emitent lub Użyczający Zabezpieczenia może ustanawiać po dniu 30 kwietnia 2015 r. na nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki lub ich częściach hipotekę, na drugim lub kolejnym niższym miejscu hipotecznym.
13. PRAWO WŁAŚCIWE	Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
14. PODSTAWA PRAWNA EMISJI	1) Ustawa o Obligacjach oraz 2) Uchwała nr 2/2015 Zarządu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 12 stycznia 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii NS3

**NOBLE
SECURITIES**

	Do Obligacji jak i procesu emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach oraz inne przepisy dotyczące instrumentów finansowych a także odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do tego systemu obrotu.
15. ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI	Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.
16. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST	Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do ASO CATALYST.
17. TRYB OFERTY	Oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej
18. OFERUJĄCY, KOORDYNATOR OFERTY	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie; adres: ul. Przykoppowa 33, 01-208 Warszawa.
19. CEL EMISJI	Częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki poprzez pozyskanie środków finansowych na przedterminowy wykup części Obligacji serii H.
20. DATA PRZYDZIAŁU I EMISJI OBLIGACJI ORAZ WARUNKI PRZYDZIAŁU, I WYPŁATA ŚRODKÓW Z EMISJI	27 stycznia 2015 r. – dzień przydziału jest jednocześnie Datą (Dniem) Emisji Obligacji. W Dniu Emisji Obligacje zostaną przydzielone przez Emitenta działającego w porozumieniu z Noble Securities. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod następującymi warunkami kumulatywnie spełnionymi: 1) osiągnięcia progu Emisji określonego w pkt. 21 Warunków Emisji; 2) złożenia przez Użyczającego Zabezpieczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki oraz złożenie do właściwego sądu wieczystoksięgowego poprawnie sporządzonego, formalnie ważnego, prawnie skutecznego i w pełni opłaconego wniosku o wpis Hipoteki co do nieruchomości oznaczonej: KW nr WA2M/00474541/8 („Nieruchomość Pierwotna”) – na drugim miejscu hipotecznym



	w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji; 3) dostarczenia do Noble Securities przed dokonaniem przydziału Obligacji przez Emitenta w Dniu Emisji uchwały Zarządu Emitenta o całkowitym przedterminowym wykupie Obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 26.500.000 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych.	
21. DOJŚCIE EMISJI DO SKUTKU (PRÓG EMISJI)	Emisja Obligacji dojdzie do skutku (próg Emisji), jeśli co najmniej 90.000 (dziewięćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji zostanie prawidłowo subskrybowanych i opłaconych.	
22. OKRESY ODSETKOWE, DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
I	27 stycznia 2015 r.	27 lipca 2015 r.
II	27 lipca 2015 r.	27 stycznia 2016 r.
III	27 stycznia 2016 r.	27 lipca 2016 r.
IV	27 lipca 2016 r.	27 stycznia 2017 r.
V	27 stycznia 2017 r.	27 lipca 2017 r.
VI	27 lipca 2017 r.	27 stycznia 2018 r.
Dni wskazane jako Początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego. Dniem ustalenia prawa do odsetek z Obligacji jest 6 (słownie: szósty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Płatności Odsetek. Odsetki za cały Okres Odsetkowy wypłacone zostaną osobie lub podmiotowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec dnia ustalenia prawa do odsetek. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wypłata odsetek będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.		



23. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI	Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji (Kwoty Wykupu) oraz b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty oprocentowania (odsetek), a także c) świadczenia pieniężnego dodatkowego, tylko i wyłącznie w przypadkach i w sposób określony w punkcie 28.C Warunków Emisji (premia), za Przedterminowy Wykup . Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
24. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie świadczenia z Obligacji wypłacone zostaną za pośrednictwem Noble Securities na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia lub w innym dokumencie dostarczonym Oferującemu po Dacie Emisji. Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie świadczenia z Obligacji wypłacone zostaną za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.
25. DZIEŃ WYKUPU ORAZ PODMIOTY UPRAWNIONE DO KWOTY WYKUPU	27 stycznia 2018 r. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. Wykup Obligacji (w tym wykup przed Dniem Wykupu) będzie dokonywany za pośrednictwem Noble Securities, a w przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.
26. ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE	W przypadku opóźnienia w zapłacie kwot z tytułu Obligacji leżących po stronie Emitenta każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania odsetek ustawowych od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia). Emitent oraz Noble Securities nie ponoszą odpowiedzialności za opóźnienia



	w realizacji przelewów zleconych w dniu wypłaty kwot z tytułu Obligacji.
27. UMORZENIE OBLIGACJI	Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
28. WYKUP OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU (PRZEDTERMINOWY WYKUP)	Przedterminowy wykup Obligacji polega na dokonaniu przez Emitenta wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, poprzez wypłatę środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji wraz z narosłymi, a niewypłaconymi do dnia przedterminowego wykupu odsetkami od Obligacji. A. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA ZGODNIE Z ART. 24 UST. 3 USTAWY O OBLIGACJACH: W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. B. PRZYPADKI NARUSZENIA - PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA 1. Przedterminowy wykup Obligacji zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach: Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu natychmiast wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji. 2. Przypadki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, wyłącznie na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków: a) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę; b) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta; c) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; d) jeżeli Emitent zmieni formę prawną prowadzenia działalności, tj. przestanie być spółką akcyjną; e) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;

**NOBLE
SECURITIES**
Noble Securities Limited

	f) jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub w kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Grupy, wskazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, poczynwszy od Dnia Emisji, a łączna kwota, za którą dany składnik (składniki) aktywów zostanie (zostaną) zbyty, będzie odbiegała na niekorzyść od jego (ich) wartości rynkowej o co najmniej 33% (trzydzieści trzy procent), a: (i) zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) w ciągu 3 miesięcy zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, lub (ii) w majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy nie zostanie w ciągu 3 miesięcy wyrównana różnica pomiędzy wartością rynkową nabywanego aktywa (nabywanych aktywów) a wartością nabycia tego aktywa (aktywów); g) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy: (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub gwarancji lub poręczenia lub innego zabezpieczenia zobowiązania - o skutku ekonomicznym zbliżonym do wyżej wskazanych - Znaczącemu Akcjonariuszowi lub za zobowiązania Znaczącego Akcjonariusza, - przedmiotowego zapisu nie stosuje się do pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy, oraz gwarancji, poręczeń, zabezpieczeń i innych czynności o skutku ekonomicznym zbliżonym dokonywanych za zobowiązania podmiotów z Grupy; (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy, których łączna wartość (saldo na dzień bilansowy) przekroczy 0,1% kapitałów własnych Grupy, kumulatywnie w okresie roku obrotowego, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich; (iii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia oraz innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, oraz dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregokolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy
--	---



	Emitenta; h) jeżeli jakiegokolwiek dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub podmiot z Grupy zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (z wyłączeniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta lub podmiotu z Grupy), w przypadku gdy łączna wartość zobowiązań wynikających z ich przedterminowego wykupu przekroczy 1% kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy; i) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia komorniczego, tak w ramach postępowania zabezpieczającego jak i egzekucyjnego w stosunku do składników majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy na kwotę przewyższającą równowartość 1% kapitałów własnych Grupy - w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, i zajęcie to nie zostanie zwolnione w ciągu 21 (słownie: dwudziestu jeden) dni; j) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności w terminie, z tytułu jednego lub więcej prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 1% kapitałów własnych Grupy, wykazanych w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy lub jakiegokolwiek innego prawomocnego orzeczenia przekraczającego 1% kapitałów własnych Grupy, o których mowa powyżej; k) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy nie dokona płatności, w terminie wymagalności, swojego Zadłużenia Finansowego na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 1% kapitałów własnych Grupy, przy czym za kapitały własne Grupy przyjmuje się kapitały własne wskazane w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym; l) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom; m) jeżeli Emitent dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności, która jest odmienna od działalności podstawowej Grupy w Dniu Emisji (przez działalność podstawową Grupy rozumie się działalność, z której Grupa osiąga ponad 50% ogółu swoich skonsolidowanych przychodów operacyjnych); n) jeżeli wskaźnik zadłużenia ogółem Grupy - rozumiany jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitałów własnych – przekroczy poziom 0,7 na dzień bilansowy odpowiednio kwartalnych, półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, gdzie:
--	--

**NOBLE
SECURITIES**

	dług netto – to łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty; kapitały własne – to wartość bilansowa skonsolidowanego kapitału własnego ogółem; o) jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej dokona lub dokonał jakiegokolwiek transakcji po Dniu Emisji – w ramach pojedynczej transakcji lub kilku, powiązanych lub niepowiązanych, transakcji – mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa, a w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków lub tych aktywów będzie Znaczący Akcjonariusz. Powyższe transakcje nie dotyczą przypadku, gdy wartość nabywanego aktywa (aktywów) nie jest większa niż 5 (pięć) milionów złotych liczona kumulatywnie w okresie roku obrotowego – przedmiotowe przyzwolenie nie obejmuje transakcji mających za przedmiot jakiegokolwiek aktywa stanowiące udziałowe papiery wartościowe (w szczególności: udziały, akcje, prawa poboru, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity depozytowe, i inne zbywalne papiery wartościowe inkorporujące prawa majątkowe odpowiadające prawom wynikającym z akcji wyemitowane na podstawie właściwych przepisów prawa polskiego lub obcego), gdy w wyniku tych transakcji ostatecznymi beneficjentami środków będzie Znaczący Akcjonariusz; p) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż 0,8 i w okresie 7 (siedmiu) miesięcy od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż 0,8 – przy czym wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia – przy czym dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego; q) jeżeli poprawnie sporządzony i należycie opłacony wniosek o wpis Hipoteki na Nieruchomości Pierwotnej lub Nieruchomości Docelowej na pierwszym miejscu hipotecznym nie zostanie złożony do właściwego sądu wieczystoksięgowego w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu dokonania przez Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji serii H; r) jeżeli Hipoteka w terminie do dnia 31 maja 2015 r. na Nieruchomości
--	---



	Pierwotnej lub Nieruchomości Docelowej nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym do właściwej księgi wieczystej lub zostanie z niej wykreślona lub przesunięta na niższe miejsce przed Dniem Wykupu; s) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki - odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym - i w ciągu 14 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym; t) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki - odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym - zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki odpowiednio na drugim lub na pierwszym miejscu hipotecznym; u) jeżeli, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa o ustanowienie administratora hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać, Emitent nie zawrze nowej umowy o ustanowienie administratora hipoteki. Emitent zobowiązany jest bezzwłocznie informować Obligatariuszy o zaistnieniu przesłanki przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. Jednocześnie Emitent zobowiązany jest opublikować na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania Sprawozdania Finansowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu powyższych warunków za okres objęty Sprawozdaniem Finansowym. 3. Procedura przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza. 1) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności. 2) Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego wykupu w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem. 3) Przed dematerializacją Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta oraz Oferującego jako
--	---



	prowadzącego Ewidencję. 4) Po dematerializacji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta, Oferującego i podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane na Koncie sponsora emisji, pisemne żądanie powinno zostać przekazane na adres sponsora emisji. 5) Przed dematerializacją Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania przedterminowego wykupu, dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem Oferującego prowadzącego Ewidencję. 6) Po dematerializacji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. 7) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu. 8) Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach przedterminowego wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień przedterminowego wykupu. C. PRAWO (OPCJA) PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu dowolnej liczby Obligacji przed Dniem Wykupu, a Obligatariusze zobowiązani będą przedstawić do wykupu wskazane w żądaniu Obligacje (Przedterminowy Wykup). Prawo do Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta może być zrealizowane przez Emitenta tylko i wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek od Obligacji. Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa do Przedterminowego Wykupu nie później niż na 30 dni przed dniem Przedterminowego Wykupu w sposób określony w punkcie 29 WE – Zawiadomienia. Przedterminowy Wykup odbywać się będzie przez wypłatę, na rzecz osób lub podmiotów, których Obligacje będą wykupywane, wartości nominalnej Obligacji wraz z kwotą odsetek należnych od wykupowanych
--	--



	Obligacji (o których mowa w punkcie 10 Warunków Emisji) powiększonej o dodatkową premię dla Obligatariuszy w przypadkach i w wysokości określonej poniżej: 1) 1,00% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w I lub II Terminie Płatności Odsetek, 2) 0,50% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w III lub IV Terminie Płatności Odsetek, 3) 0,20% wartości nominalnej Obligacji wykupywanych – w przypadku gdy Przedterminowy Wykup nastąpi w V Terminie Płatności Odsetek. Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta 1) Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent dokona Przedterminowego Wykupu Obligacji za pośrednictwem Oferującego prowadzącego Ewidencję. 2) Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Przedterminowy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami tego depozytu oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy. Dniem ustalenia prawa do Kwoty Wykupu w ramach Przedterminowego Wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień Przedterminowego Wykupu.
29. ZAWIADOMIENIA	Wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Inwestorów lub Obligatariuszy w następujący sposób: 1) przed Dniem Emisji – w sposób w jaki została im przekazana Propozycja Nabycia lub za pomocą poczty e-mail, 2) po Dniu Emisji w okresie gdy Ewidencję Obligacji będzie prowadzić Noble Securities – za pośrednictwem Noble Securities za pomocą poczty e-mail lub listów poleconych lub faksów na adres wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia, 3) po Dniu Emisji – w okresie gdy Obligacje będą zdematerializowane w rozumieniu Ustawy o Obrocie (ewidencję prowadzić będzie KDPW) poprzez Raport Bieżący i/lub informację na Stronie Internetowej Emitenta (o ile publikacja takiego Raportu Bieżącego nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).



	Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta lub Oferującego będą ważne o ile zostaną: 1) podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza, 2) podpisane w obecności pracownika Oferującego, upoważnionego pracownika agenta Oferującego lub zostaną potwierdzone przez notariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres odpowiednio Emitenta lub Oferującego, chyba że Oferujący zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Inwestora lub Obligatariusza.
30. OPODATKOWANIE	Emitent ani Noble Securities nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
31. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI	Do dnia przydziału Obligacji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym Warunków Emisji. Inwestorom, którzy przyjęli Propozycję Nabycia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie nie krótszym niż 1 Dzień Roboczy od dnia zawiadomienia. W zakresie sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Propozycji Nabycia, w tym także po Dniu Emisji. Inwestorzy o takich zmianach nie będą zawiadamiani i w związku z nimi nie będzie im przysługiwać prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.
32. SPRAWOZDANIA FINANSOWE I DOKUMENTY KORPORACYJNE EMITENTA	Sprawozdania finansowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta za rok 2013 oraz sprawozdania finansowe wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu za I półrocze 2014 roku a także dokumenty korporacyjne Emitenta zamieszczone są na Stronie Internetowej Emitenta w sekcji Relacje Inwestorskie. Emitent, przez cały okres w czasie, którego posiada status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, będzie publikować na Stronie Internetowej Emitenta Raporty Bieżące i Raporty Okesowe zgodnie z odpowiednimi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

**NOBLE
SECURITIES**
OTC MARKET SYMBOL

33. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	Według najlepszej dostępnej wiedzy, na dzień 31 grudnia 2014 r. <u>szacowana wartość zobowiązań finansowych</u>: • Emitenta w ujęciu jednostkowym wynosiła 415 mln zł, • Wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych wynosiła 508,7 mln zł.
--------------------------------------	---

W imieniu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni:

PREZES ZARZĄDU

Piotr Wesołowski

WICEPREZES ZARZĄDU

Tomáš Hájek

DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W NOCIE INFORMACYJNEJ:

„Administrator Hipoteki”	Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie
„ASO CATALYST”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST
„Banki Referencyjne”	Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
„BondSpot”	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 20 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 25 Warunków Emisji
„Dzień Roboczy”	każdy dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie przez KDPW czynności określonych w Warunkach Emisji
„Dzień Sesyjny”	dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
„Emitent”, „Spółka”, „POLNORD”	POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
„Ewidencja”	ewidencja prowadzona zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa POLNORD”	Emitent oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz podmioty, w których pośrednio lub bezpośrednio Emitent posiada 50% kapitału zakładowego, a także podmioty wspólnie kontrolowane (jointly controlled entities) w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
„Hipoteka”	hipoteka o zasadniczych cechach wskazanych w pkt 12.A Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kodeks Spółek Handlowych”, „KSH”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
„Kwota Wykupu”	świadczenie pieniężne Emitenta polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Noble Securities”, „Oferujący”	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
„Obligacje”	Obligacje Serii NS2 i Obligacje Serii NS3
„Obligacje Serii NS2”	obligacje na okaziciela serii NS2 wyemitowane przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
„Obligacje Serii NS3”	obligacje na okaziciela serii NS3 wyemitowane przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni

„Obligatariusz”,	każdoczesny uprawniony z Obligacji
„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie
„Okres Odsetkowy”	okres zdefiniowany w pkt. 22 Warunków Emisji
„Propozycja Nabycia”	dokument zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji
„Przedterminowy Wykup”	wykup Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z postanowieniami pkt. 28.C Warunków Emisji
„Statut”	statut Emitenta
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 730 z późn. zm.)
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382)
„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach
„Zarząd”	zarząd Emitenta
„Znaczący Akcjonariusz”	(i) każdy podmiot który dysponuje bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, albo na podstawie porozumień z innymi osobami, lub posiada bezpośrednio co najmniej 15% akcji Emitenta – z wyłączeniem banków w rozumieniu Ustawy Prawo Bankowe oraz funduszy inwestycyjnych w rozumieniu Ustawy o funduszach z zastrzeżeniem funduszy inwestycyjnych powiązanych pośrednio i bezpośrednio kapitałowo z osobą wskazaną w pkt. (ii) poniżej, oraz podmiotów należących do grup kapitałowych banków w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej; lub (ii) pan Ryszard Krzysztof Krauze, - przez Znaczącego Akcjonariusza należy rozumieć także Podmioty Powiązane ze Znaczącym Akcjonariuszem