

PROSPEKT EMISYJNY PODSTAWOWY



POLNORD S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Gdyni utworzona zgodnie z prawem polskim)

PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

O WARTOŚCI DO 100.000.000 PLN

Na podstawie niniejszego programu emisji obligacji (**Program**) POLNORD S.A. (**Emitent**) może emitować obligacje (**Obligacje**) denominowane w złotych polskich.

Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji wyemitowanych w ramach Programu nie może przekroczyć kwoty 100.000.000 PLN.

Inwestycja w Obligacje emitowane w ramach Programu wiąże się z pewnymi ryzykami. Opis tych ryzyk znajduje się w części „Czynniki ryzyka”.

Niniejszy prospekt emisyjny podstawowy (**Prospekt**) został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego (**KNF**). Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji. Emitent zamierza złożyć wniosek do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (**GPW**) o dopuszczenie Obligacji emitowanych w ramach Programu do obrotu na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez GPW (**Rynek Regulowany**) i o wprowadzenie Obligacji do notowań na Rynku Regulowanym.

Oferujący



mBank S.A.



Dom Maklerski mBanku S.A.

SPIS TREŚCI

Rozdział	Strona
Podsumowanie	7
Czynniki ryzyka	28
Czynniki, które mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach Programu	28
Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	28
Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy	34
Czynniki, które mogą być istotne dla oceny ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami emitowanymi w ramach Programu	45
Ryzyka dotyczące wartości rynkowej Obligacji	45
Ryzyka związane z rynkiem	45
Ryzyka prawne dotyczące Obligacji	46
Dokumenty włączone przez odesłanie	50
Warunki emisji Obligacji	51
Przeznaczenie wpływów z emisji Obligacji	65
Opis Emitenta	66
Informacje o Emitencie	66
Zarys ogólny działalności	77
Struktura organizacyjna	79
Informacje o tendencjach	81
Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	82
Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	82
Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego	86
Znaczeni akcjonariusze	89
Informacje dodatkowe	91
Istotne umowy zawarte przez Emitenta i podmioty zależne należące do grupy kapitałowej Emitenta	92
Postępowania sądowe i arbitrażowe	92
Wybrane Informacje Finansowe	97
Subskrypcja	101
Informacje o warunkach Oferty	101
Ograniczenia Sprzedaży	115
Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	116
Informacje ogólne	117
Podatki	119
Podatek dochodowy	119
Podatek od czynności cywilnoprawnych	125
Podatek od spadków i darowizn	126
Odpowiedzialność płatnika	127
Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie	128
Opis Programu	132
Wzór Formularza Ostatecznych Warunków	133
Definicje	148
 Załączniki	
1. Uchwały Emitenta dotyczące ustanowienia Programu	152

WAŻNA INFORMACJA DOTYCZĄCA STOSOWANIA NINIEJSZEGO PROSPEKTU ORAZ OFEROWANIA OBLIGACJI

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt emisyjny podstawowy dotyczący wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu w rozumieniu art. 5.4 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r.

Niniejszy Prospekt powinien być czytany łącznie ze wszystkimi dokumentami włączonymi przez odesłanie, wskazanymi w części „Dokumenty włączone przez odesłanie”.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiegokolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji.

WAŻNA INFORMACJA DOTYCZĄCA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

W dniu 1 lipca 2015 r. wchodzi w życie Nowa Ustawa o Obligacjach. Postanowienia Nowej Ustawy o Obligacjach należy stosować do wszystkich obligacji, oprócz obligacji wyłączonych z zakresu Nowej Ustawy o Obligacjach odpowiednimi przepisami prawa, emitowanych od dnia 1 lipca 2015 r.

Do Obligacji emitowanych w ramach Programu do dnia 30 czerwca 2015 r. (włącznie) stosuje się Ustawę o Obligacjach. Warunki Emisji wskazują, które ich postanowienia będą stosowały się wyłącznie do Obligacji emitowanych w ramach Programu do 30 czerwca 2015 r. (włącznie), a które z nich wyłącznie do Obligacji emitowanych w ramach Programu od 1 lipca 2015 r.

PRZEDSTAWIENIE INFORMACJI

W niniejszym Prospekcie, wszelkie odniesienia do:

- **EUR, euro** oraz € stanowią odniesienia do waluty wprowadzonej w trzecim etapie europejskiej unii gospodarczej i walutowej, na podstawie Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, ze zmianami;
- **PLN, zł** oraz **złoty** stanowią odniesienia do złotego polskiego; oraz
- **USD, U.S.\$** oraz \$ stanowią odniesienia do dolara amerykańskiego.

PODSUMOWANIE

Podsumowania są opracowane na podstawie wymogów przedstawienia informacji określanych jako „Elementy”. Elementy są ponumerowane i podzielone na Sekcje A – E (A.1 – E.7). Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Elementy, które muszą być zawarte w podsumowaniu dla Obligacji i Emitenta. W numeracji Elementów mogą wystąpić luki, ponieważ nie jest wymagane opisanie niektórych elementów. Istnieje możliwość, że nawet jeśli dany Element musi zostać umieszczony w Podsumowaniu z uwagi na rodzaj emitowanych papierów wartościowych i Emitenta, nie będzie możliwe podanie żadnych informacji dotyczących danego Elementu. W takim przypadku, Podsumowanie będzie zawierać krótki opis Elementu wskazujący, czemu nie znajduje on zastosowania.

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia

Element	Wymogi informacyjne
A.1	Ostrzeżenie wskazujące, że: – podsumowanie należy czytać jako wstęp do prospektu emisyjnego, – każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości prospektu emisyjnego, – w przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w prospekcie emisyjnym skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia prospektu emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego, oraz – odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami prospektu emisyjnego, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami prospektu emisyjnego, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe. Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Obligacje powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy tylko tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w Obligacje.

Element	Wymogi informacyjne
A.2	– Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu emisyjnego na wykorzystanie prospektu emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych. – Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego jest udzielana zgoda na wykorzystywanie prospektu emisyjnego. – Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania prospektu emisyjnego. – Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty. Nie dotyczy. Nie jest przewidziane wykorzystanie niniejszego Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.

Dział B – Emitent

B.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.	Emitent działa pod firmą POLNORD Spółka Akcyjna. Emitent posługuje się nazwą handlową POLNORD S.A.
B.2	Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.	Siedziba Emitenta znajduje się na terytorium Polski, w Gdyni. Emitent jest spółką akcyjną, utworzoną na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks Handlowy. Emitent działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa polskiego.

B.4b	Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.	Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową grupy kapitałowej Emitenta (Grupa) należy zaliczyć: • kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań; • dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich; • zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Emitenta; • politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym oraz poziom stóp procentowych; • założenia i limity cenowe rządowego programu Mieszkanie dla Młodych; • czynniki makroekonomiczne; • powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę (w zakresie redukcji zadłużenia, racjonalizacji kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży, uzyskania zakładanej liczby sprzedanych mieszkań w okresie); • zgodną z harmonogramem realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie ich do użytkowania; i • sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań) po zakładanej cenie, zapewniającej założoną marżę. Poza wymienionymi wyżej czynnikami Grupie nie są znane inne tendencje, które na dzień zatwierdzenia Prospektu, wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Grupy.
--------------------	---	---

B.5	Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.	Na dzień publikacji niniejszego Prospektu w skład Grupy wchodziły następujące podmioty: • Emitent, jako jednostka dominująca • Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o.o. • Polnord Łódź City Park sp. z o.o. • Polnord Apartamenty sp. z o.o. • Polnord Sopot II sp. z o.o. • Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o. • Polnord Warszawa – Ząbki Neptun sp. z o.o. • Śródmieście Wilanów sp. z o.o. • WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B1 sp. z o.o. • WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B3 sp. z o.o. • Polnord Inwestycje sp. z o.o. • Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna • Polnord Marketing sp. z o. o. • Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o. • Polnord Gdynia Brama Sopotcka sp. z o.o. • 10H sp. z o.o. • Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna • Stroj-Dom ZSA • SPV 1 sp. z o.o. • Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji • Stacja Kazimierz I sp. z o.o. • Stacja Kazimierz I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Stacja Kazimierz sp. z o.o. • Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Waryński Odolany 1 sp. z o.o. • Waryński Odolany 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Semeko Aquasfera sp. z o.o. • Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. • FPP Powsin sp. z o.o. • Osiedle Innova sp. z o.o. • FPP Osiedle Moderno sp. z o.o • Korporacja Budowlana Dom S.A.
B.9	W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wartość liczbową.	Nie dotyczy – Prospekt nie zawiera prognoz lub szacunków zysków. Emitent nie publikował prognoz ani szacunków zysków.

B.10	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.	Nie dotyczy – opinie biegłego rewidenta nie zawierają zastrzeżeń.																										
B.12	Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawienia porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji finansowych na koniec roku. Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian. Należy załączyć opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej. Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="2">tys. zł</th></tr> <tr> <th>01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)</th><th>01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody ze sprzedaży</td><td>183.188</td><td>196.707</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</td><td>39.755</td><td>24.166</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</td><td>23.756</td><td>(22.615)</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto</td><td>11.255</td><td>(56.266)</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</td><td>21.388</td><td>(34.780)</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</td><td>20.457</td><td>(41.120)</td></tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</td><td>20.457</td><td>(41.120)</td></tr> </tbody> </table>			tys. zł		01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)	Przychody ze sprzedaży	183.188	196.707	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39.755	24.166	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23.756	(22.615)	Zysk (strata) brutto	11.255	(56.266)	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21.388	(34.780)	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20.457	(41.120)	Zysk (strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	20.457	(41.120)
	tys. zł																											
	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)																										
Przychody ze sprzedaży	183.188	196.707																										
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39.755	24.166																										
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23.756	(22.615)																										
Zysk (strata) brutto	11.255	(56.266)																										
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21.388	(34.780)																										
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20.457	(41.120)																										
Zysk (strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	20.457	(41.120)																										

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej (bilans)

	tys. zł	
	31.12.2014 (zbadane)	31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom spółki dominującej	1.067.382	1.052.276
Kapitał podstawowy	65.266	65.266
Zobowiązania długoterminowe	406.824	430.203
Zobowiązania krótkoterminowe	298.898	264.082
Aktywa trwałe	970.808	1.130.102
Aktywa obrotowe	793.096	606.458
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9.200	10.001
Suma aktywów	1.773.104	1.746.561

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	tys. zł	
	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20.789)	60.876
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	57.849	12.223
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9.069	(82.151)

Zysk na akcję

	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Zysk na jedną akcję – podstawowy (zł)	0,63	(1,59)
Zysk na jedną akcję – rozwodniony (zł)	0,62	(1,59)

Od dnia 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	tys. zł	
	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezba- dane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (nie- zbadane)
Przychody ze sprzedaży	66.340	37.048
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15.967	7.181
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	8.878	1.562
Zysk (strata) brutto	3.815	315
Zysk (strata) netto z działalności kontynu- owanej	1.340	1.819
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1.294	424
Zysk (strata) netto przypisany akcjonariu- szom jednostki dominującej	1.294	424

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej (bilans)

	tys. zł	
	31.03.2015 (niezbadane)	31.12.2014 (zbadane)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom spółki dominującej	1.069.512	1.067.382
Kapitał podstawowy	65.266	65.266
Zobowiązania długoterminowe	382.619	406.824
Zobowiązania krótkoterminowe	304.853	298.898
Aktywa trwałe	969.535	970.808
Aktywa obrotowe	778.249	793.096
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9.200	9.200
Suma aktywów	1.756.984	1.773.104

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	tys. zł	
	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezbadane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (niezbadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14.916	6.142
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5.325	(3.835)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(21.403)	(26.754)

Zysk na akcję

	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezbadane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (niezbadane)
Zysk na jedną akcję – podstawowy (zł)	0,04	0,01
Zysk na jedną akcję – rozwodniony (zł)	0,04	0,01

B.13	Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta.	Nie dotyczy – w ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta.
B.14	Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy. Jeżeli emitent jest zależny od innych jednostek w ramach grupy należy to wyraźnie wskazać.	Na dzień publikacji niniejszego Prospektu w skład grupy kapitałowej Emitenta wchodziły następujące podmioty: • Emitent, jako jednostka dominująca • Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o.o. • Polnord Łódź City Park sp. z o.o. • Polnord Apartamenty sp. z o.o. • Polnord Sopot II sp. z o.o. • Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o. • Polnord Warszawa – Żąbki Neptun sp. z o.o. • Śródmieście Wilanów sp. z o.o. • WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B1 sp. z o.o. • WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B3 sp. z o.o. • Polnord Inwestycje sp. z o.o. • Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna • Polnord Marketing sp. z o. o. • Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o. • Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o. • 10H sp. z o.o. • Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna • Stroj-Dom ZSA • SPV 1 sp. z o.o. • Stacja Kazimierz I sp. z o.o. • Stacja Kazimierz I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Stacja Kazimierz sp. z o.o. • Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Waryński Odolany 1 sp. z o.o. Waryński Odolany 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. • Semeko Aquasfera sp. z o.o. Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. • FPP Powsin sp. z o.o. • Osiedle Innova sp. z o.o. • FPP Osiedle Moderno sp. z o.o. • Korporacja Budowlana Dom S.A.

B.15	Opis podstawowej działalności emitenta.	Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. Wszystkie projekty deweloperskie Grupa realizuje przez spółki celowe, które Emitent zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.
B.16	W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.	Nie dotyczy – Emitent nie jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym.
B.17	Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub przy współpracy emitenta w procesie pozyskiwania ratingu.	Nie dotyczy – Emitentowi ani dłużnym papierom wartościowym wyemitowanym przez Emitenta, nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: Nie dotyczy – Emitentowi ani dłużnym papierom wartościowym wyemitowanym przez Emitenta, nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych.

Dział C – Papiery Wartościowe

C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą obligacjami na okaziciela. Obligacje emitowane w ramach Programu mogą być obligacjami o zmiennej stopie procentowej, obligacjami o stałej stopie procentowej lub obligacjami nieoprocentowanymi. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: Obligacje mają łączną wartość nominalną wynoszącą [] PLN, [są oprocentowane według [zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych i marży w wysokości [] punktu procentowego w skali roku/stałej stopy procentowej wynoszącej []% w skali roku]]/[są nieoprocentowane]. Dzień Wykupu Obligacji przypada []. Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych (ISIN) [].
C.2	Waluta emisji papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą denominowane w złotych polskich.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.	Nie dotyczy – nie istnieją ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Obligacji.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.	Prawa związane z Obligacjami Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone. Ranking Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

		Podatki Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej. Przypadki naruszenia Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r., przewidują następujące przypadki naruszenia: • jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności; • dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN; • (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami; • Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN; • Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej; • Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;
--	--	--

	• Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; • wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55; • Emitent nie przekaze poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji; • w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji; • Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym; • walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały; • Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; • walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: [Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []]/[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.] Prawo właściwe Obligacje podlegają prawu polskiemu.
C.9	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. Prawa związane z Obligacjami Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek

od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone.

Ranking

Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

Podatki

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

Przypadki naruszenia

Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r., przewidują następujące przypadki naruszenia:

- jakiekolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności;
- dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN;
- (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
- Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN;
- Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej;
- Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;

- Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;
- wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55;
- Emitent nie przekaze poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji;
- Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały;
- Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN.

Podsumowanie dla pojedynczej emisji:

[Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []]/
[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.]

Prawo właściwe

Obligacje podlegają prawu polskiemu.

Odsetki

Obligacje mogą być oprocentowane lub nieoprocentowane. Obligacje oprocentowane mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej lub zmiennej stopy procentowej.

Podsumowanie dla pojedynczej emisji:

[Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej [] procent w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].]

[Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych oraz marży wynoszącej [] punktu procentowego w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].]

[Obligacje nie są oprocentowane i są emitowane z dyskontem w stosunku do ich wartości nominalnej. Rentowność Obligacji wynosi [] procent.]

	Zapadalność Dzień wykupu Obligacji oraz zasady skorzystania przez Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji będą uzgadniane pomiędzy Emitentem i Oferującymi w odniesieniu do każdej serii Obligacji. Ustalenia dotyczące amortyzacji Nie dotyczy - Obligacje nie będą obligacjami amortyzowanymi. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: [Z zastrzeżeniem skorzystania przez Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji,] Obligacje zostaną wykupione w dniu []. Reprezentacja posiadaczy Obligacji Nie dotyczy – nie został powołany reprezentant posiadaczy Obligacji.	
C.10	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne. Nie dotyczy – konstrukcja odsetek od Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.	
C.11	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.	Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie do notowań i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Obligacji emitowanych w ramach Programu. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: Emitent [złożył]/[zamierza złożyć] wniosek o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dział D – Ryzyko

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta.	Poprzez nabycie Obligacji, inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności, ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji, do których należą: • ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych; • ryzyko ograniczenia dostępności finansowania kredytowego dla klientów Grupy; • ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych; • ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży; • ryzyko związane z podwyższeniem kosztów działalności Grupy wynikające z silnej konkurencji; • ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów deweloperskich; • ryzyko wzrostu kosztów budowy; • ryzyko opóźnienia prac budowlanych z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych; • ryzyko związane ze zmianami cen mieszkań oraz stawek najmu; • ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy; • ryzyko związane z finansowaniem projektów prowadzonych przez Emitenta; • ryzyko związane z brakiem możliwości refinansowania kredytów i obligacji w terminie ich zapadalności; ryzyko związane z pożyczkami i poręczeniami udzielanymi podmiotom zależnym oraz powiązanym; • ryzyko związane z możliwymi istotnymi wahaniami wartości posiadanych przez Grupę aktywów; • ryzyko związane z niską płynnością inwestycji biurowych; • ryzyko związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umów najmu lub niemożnością wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni; • ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym, wystąpieniem protestów lub brakiem infrastruktury; • ryzyko długotrwałych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego lub negatywnego dla Grupy rezultatu takich postępowań; • ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego;
-----	---	---

		• ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji administracyjnych; • ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem; • ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji; • ryzyko związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich; • ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego; • ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami; • ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego; • ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców; • ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane; • ryzyko wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn., Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377); • ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych; • ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich; • ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne; • ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie; • ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości, względem których spółkom z Grupy uprzednio przysługiwał tytuł prawny; • ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielanie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne; • ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy; • ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy; • ryzyko związane z nieuwzględnieniem roszczeń w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot umów zawartych przez Emitenta;
--	--	--

		- ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie; - ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy; - ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami; oraz - ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej.
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.	Występują również ryzyka związane z Obligacjami, w tym ryzyka rynkowe, do których należą: - ryzyko obniżenia wartości rynkowej Obligacji, jeżeli Emitent ma możliwość skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji; - ryzyko zmienności wartości rynkowej Obligacji emitowanych z dyskontem lub premią; - ryzyko zmiany prawa lub praktyki organów administracji publicznej; - ryzyko niezaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w przypadku upadłości Emitenta; - ryzyko braku obrotu na rynku wtórnym lub niskiej płynności rynku wtórnego; - ryzyko wpływu zmiany wysokości stóp procentowych na wartość rynkową Obligacji o stałym oprocentowaniu; - ryzyko związane z niejasnością i skomplikowaniem przepisów prawa podatkowego; - ryzyko zawieszenia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży Obligacji; - ryzyko niedopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym; - ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub rozpoczęcia notowań Obligacji na rynku regulowanym; - ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami; oraz - ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym.

Dział E – Oferta

E.2b	Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.	Wpływy netto z każdej emisji Obligacji zostaną przeznaczone na zmianę struktury zadłużenia Grupy oraz sfinansowanie rozwoju Grupy. Szczegółowe przeznaczenie wpływów netto z danej emisji Obligacji zostanie wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji dla danej serii Obligacji. Podsumowanie dla pojedynczej emisji <i>[opis przeznaczenia wpływów netto z danej serii Obligacji]</i>
-------------	---	--

E.3	Opis warunków oferty.	Obligacje będą przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Warunki każdej oferty Obligacji zostaną uzgodnione pomiędzy Emitentem i Oferującymi dla potrzeb danej serii Obligacji i określone w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji. Podsumowanie dla pojedynczej emisji: Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela [nieoprocentowane]/[oprocentowane według [zmiennej]/[stałej] stopy procentowej]. Liczba oferowanych Obligacji wynosi: []. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi: []. Informacje dotyczące oprocentowania Obligacji: []. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi: []. Oferujący: []. Okres oferty: []. Opis procedury składania zapisów: []. Wykaz punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: []. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wysokości zapisu: []. Opis możliwości redukcji zapisów i procedury zwrotu wpłaconych środków: []. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: []. Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Obligacji: []. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: [].
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.	Oferujący mogą otrzymywać od Emitenta wynagrodzenie w związku z emisjami Obligacji w ramach Programu. Każdy z Oferujących, oraz ich podmioty zależne lub powiązane współpracuje lub może w przyszłości rozpocząć współpracę, w zakresie działalności finansowej, z Emitentem oraz może świadczyć usługi na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych lub powiązanych, w swoim normalnym toku działalności. Podsumowanie dla pojedynczej emisji [Z zastrzeżeniem informacji wskazanych powyżej], według wiedzy Emitenta, żadna osoba zaangażowana w emisję Obligacji nie posiada istotnych interesów w związku z ofertą ani nie występuje konflikt interesów.

E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.	Emitent nie będzie pobierał żadnych kosztów od inwestorów. Złożenie zapisu na Obligacje nie jest związane z dodatkowymi opłatami nakładanymi przez Oferujących. Inwestor może być zobowiązany do zapłaty innych kosztów pośrednio związanych z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności kosztów prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz innych możliwych kosztów bankowych związanych z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, ewentualnych kosztów wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.
------------	--	---

CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji, inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności, ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości, w wyniku wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu. W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Dodatkowo, w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji, potencjalni nabywcy Obligacji powinni zapoznać się także ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi Emitenta i Obligacji zawartymi w innych częściach niniejszego Prospektu.

CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYKONANIA JEGO ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI WYEMITOWANYCH W RAMACH PROGRAMU

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych

Ogólna sytuacja makroekonomiczna, w szczególności takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, skala bezrobocia w gospodarce, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań oraz poziom inwestycji w gospodarce mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności oraz siłę nabywczą społeczeństwa. Siła nabywcza społeczeństwa przekłada się na skalę zakupów nowych mieszkań oraz determinuje ceny sprzedaży mieszkań i rentowność deweloperów. Sytuacja na rynkach finansowych, postrzeganie Polski na międzynarodowych rynkach walutowych, wysokość stóp procentowych, wpływają bezpośrednio na dostępność kredytu hipotecznego dla klienta detalicznego oraz na koszt tego kredytu, z drugiej strony na dostępność finansowania dla firm deweloperskich. W przypadku pogorszenia sytuacji na rynkach finansowych czy też pogorszenia sytuacji makroekonomicznej Polski może dojść do sytuacji, w której część z banków zaprzestanie lub znacząco ograniczy udzielanie finansowania dłużnego spółkom z sektora deweloperskiego lub też akcja kredytowa na rynku kredytów hipotecznych zostanie ograniczona lub wymogi udzielania kredytów hipotecznych zostaną zaostrzone i mniej osób będzie skłonnych do zaciągnięcia kredytów hipotecznych. W efekcie zajścia powyższych czynników sytuacja finansowa Emitenta i Grupy może się pogorszyć lub też strategia Emitenta może nie zostać w całości zrealizowana.

Ryzyko ograniczenia dostępności finansowania kredytowego dla klientów Grupy

W 2014 roku uruchomiono 174 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, tj. o 2,8 tys. mniej niż w 2013 r. (dane Związku Banków Polskich). Jedną z przyczyn tego zjawiska jest spowolnienie gospodarcze w Polsce, wzrost bezrobocia i w związku z tym ostrożniejsze podejście części osób do zaciągania kredytów na zakup mieszkań. Miejsce klientów wspomagających zakup nieruchomości kredytem (klienci nastawieni głównie na cele

konsumpcyjne) zastąpili kupujący za gotówkę (co ma swoje odzwierciedlenie we wzroście liczby transakcji na rynku), szukający alternatywy alokacji kapitału dla lokat bankowych. Liczba transakcji na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach w Polsce w 2014 r. wzrosła o prawie 20% w stosunku do 2013 r. i wyniosła prawie 43 tys. mieszkań (dane REAS).

W ostatnich latach wpływ na rynek kredytów hipotecznych miały również rekomendacje KNF. Rekomendacja T i Rekomendacja S wprowadzają ograniczenia w zakresie udzielania przez banki kredytów hipotecznych, w tym ograniczenia dotyczące maksymalnej kwoty kredytu, okresu kredytowania i udzielania kredytów w walutach obcych.

Powyższe czynniki w znaczący sposób mogą ograniczać dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości i w efekcie spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy.

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Do końca 2015 r. Grupa zamierza wprowadzić do sprzedaży 17 inwestycji mieszkaniowych, z których 10 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Pozostałe siedem projektów to nowe inwestycje Grupy. Realizacja projektów mieszkaniowych Grupy w ocenie Emitenta powinna pozwolić na poszerzenie oferty Grupy o 2.197 lokali i przełożyć się na wzrost sprzedaży mieszkań w latach 2015 - 2016, co w konsekwencji powinno wpłynąć pozytywnie na poprawę rentowności na poziomie operacyjnym, jak również poprawić płynność Emitenta i wygenerować wolne środki pieniężne, które posłużą m.in. na spłatę kredytów i obligacji. Nowe inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na gruntach, które stanowią własność Emitenta lub jego spółek zależnych, co ograniczy konieczność ponoszenia wydatków na zakup nowych gruntów. Ze względu na liczne uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, Emitent nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności sprzedaży mieszkań w założonej liczbie oraz osiągnięcia zakładanej rentowności. Emitent buduje swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Emitent nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Emitenta okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Emitenta mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.

Ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży

Spośród 17 nowych inwestycji mieszkaniowych, jakie Emitent planuje wprowadzić do sprzedaży do końca 2015 r., dla części Emitent nie otrzymał jeszcze pozwoleń na budowę. Na datę Prospektu Emitent nie uzyskał jeszcze pozwoleń na budowę dla dziesięciu spośród tych inwestycji. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności od możliwości uzyskania wymaganych pozwoleń, czy też finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów które są poza kontrolą Emitenta, takich jak np. zmiana warunków rynkowych – w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, które mogą ograniczyć zdolność Grupy do sprzedaży mieszkań i pozyskania finansowania dla realizowanych przez Grupę projektów. W przypadku opóźnienia lub nieukończenia przez Emitenta planowanych projektów w zakładanym terminie Emitent może nie być w stanie wygenerować wystarczających środków pieniężnych w celu pokrycia operacyjnych wydatków i wygenerowania pozytywnego wyniku na podstawowym segmencie działalności Emitenta.

Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki i instytucje finansowe zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Fakt, że Emitent nie zakończy realizacji planowanych projektów w terminie lub nie ukończy ich w ogóle, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

Ryzyko związane z podwyższeniem kosztów działalności Grupy wynikające z silnej konkurencji

Emitent, koncentrując się na działalności deweloperskiej głównie w segmencie mieszkaniowym, jest narażony na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Emitentowi trudności w sprzedaży mieszkań, w szczególności w lokalizacjach o dużej podaży mieszkań ze strony innych deweloperów jak np. w rejonie „Miasteczka Wilanów”, zlokalizowanego w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Wysoka podaż mieszkań ze strony konkurentów Emitenta może wymusić obniżenie cen mieszkań sprzedawanych przez Emitenta. Ponadto, konkurencja może powodować, iż Grupa będzie musiała zapłacić za nowe grunty wyższą cenę, niż pierwotnie planowała, a w skrajnym wypadku może nie zakupić interesujących ją gruntów z uwagi na zbyt wysoką cenę. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągane przez Grupę.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji projektów deweloperskich

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Emitenta. Najważniejsze z nich to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieuzyskanie stosownych decyzji administracyjnych lub pozwoleń oraz brak dostępu do finansowania. W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Może to doprowadzić do nieosiągnięcia lub opóźnień w osiągnięciu planowanych przychodów związanych z projektami deweloperskimi realizowanymi przez Emitenta. Ponadto, wystąpienie wyżej opisanych problemów może negatywnie odbić się na reputacji Emitenta utrudniając realizację kolejnych projektów deweloperskich.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, wzrostu podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Emitent może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych.

Ryzyko opóźnienia prac budowlanych z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Emitent dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

Ryzyko związane ze zmianami cen mieszkań oraz stawek najmu

Zyskowość Emitenta jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, stawek najmu powierzchni biurowych oraz stóp dyskontowych, przy których firmy i inwestorzy skłonni są wynajmować i nabywać nieruchomości biurowe. W przypadku spadku cen mieszkań i stawek najmu Emitent nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub wynajmować posiadane nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei spadek cen nieruchomości biurowych może uniemożliwić Emitentowi zbycie danej nieruchomości po założonej przez siebie cenie.

Co istotne, największe inwestycje Grupy zlokalizowane są w Warszawie i Trójmieście. W konsekwencji, w krótkim okresie zysk Grupy będzie istotnie uzależniony od cen mieszkań, stawek najmu powierzchni biurowych oraz stóp dyskontowych na rynkach nieruchomości w Warszawie i Trójmieście.

Wystąpienie tendencji spadkowych na rynkach nieruchomości, w szczególności w Warszawie lub Trójmieście, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy

Zadłużenie brutto Grupy na dzień 31 marca 2015 r. z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosło 495,4 mln PLN. Według stanu na 31 marca 2015 r. do końca 2016 r. Emitent jest zobowiązany do wykupu znacznej części obligacji (innych niż Obligacje emitowane na podstawie Programu) o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 215,3 mln PLN.

Obecna strategia Emitenta zakłada istotne zwiększenie sprzedaży mieszkań, co ma umożliwić wykup obligacji w terminie ich zapadalności oraz terminową spłatę zobowiązań wobec banków. Emitent planuje również sprzedać istotną część aktywów nieoperacyjnych w celu zmniejszenia poziomu zadłużenia. Nie można jednakże zagwarantować, że w przypadku czynników, na które Emitent nie ma wpływu, a w szczególności sytuacji na rynku deweloperskim, sytuacji gospodarczej i finansowej, jak również błędnie przyjętej strategii rozwoju, Emitent nie będzie w stanie terminowo wykupić obligacji lub spłacić zobowiązania wobec banków i nie uda się mu obniżyć obecnego poziomu zadłużenia.

Poziom zadłużenia Grupy może powodować:

- (i) konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie kolejnych projektów deweloperskich;
- (ii) ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych inwestycji deweloperskich, zmniejszenie nakładów inwestycyjnych na nowe projekty deweloperskie, oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- (iii) konieczność zbycia nieruchomości po nieatrakcyjnych cenach w szybkiej sprzedaży gruntów i mieszkań w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych oraz obligacji.

Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy.

Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zobowiązania o charakterze kredytowym w przyszłości. Zaciągnięcie takich zobowiązań zwiększyłoby opisane w niniejszym Prospekcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy, o ile skutek zaciągnięcia takich zobowiązań wzrósłby sumaryczny poziom zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z finansowaniem projektów prowadzonych przez Emitenta

Grupa finansuje realizowane projekty deweloperskie kredytami bankowymi i emisjami obligacji. W związku z tym Emitent i Grupa narażeni są na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Ponadto, w przypadku spadku popytu na produkty Emitenta, w skrajnym przypadku, spółka realizująca projekt może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia i spłacać rat kredytu lub dokonać wykupu obligacji. W związku z powyższym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych lub warunków emisji obligacji zapewniających finansowanie projektów deweloperskich istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców lub obligatariuszy majątku spółek z Grupy, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów lub stanowiących zabezpieczenie obligacji. Emitent nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Emitenta i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Emitenta oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości refinansowania kredytów i obligacji w terminie ich zapadalności

Projekty Grupy są w części finansowane z kredytów bankowych oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów kredytowych w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości inwestycyjnych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z pożyczkami i poręczeniami udzielanymi podmiotom zależnym oraz powiązanym

Co do zasady, na potrzeby uzyskania przez finansowania zewnętrznego Emitent udziela poręczeń swoim podmiotom zależnym i powiązanym. Ponadto, Emitent udziela swoim podmiotom zależnym i powiązanym pożyczek. Wystąpienie trudności w spłacie zobowiązań przez podmioty zależne lub powiązane Emitenta może

może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Takie trudności mogą mieć również negatywny wpływ na wizerunek Grupy oraz być negatywnie postrzegane przez podmioty kredytujące Grupę.

Ryzyko związane z możliwymi istotnymi wahaniami wartości posiadanych przez Grupę aktywów

Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest poddawana rocznej aktualizacji dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Emitenta za okres, w którym występuje aktualizacja. W przypadku sprzedaży aktywów nieruchomościowych Emitent może zrealizować stratę na sprzedaży danych aktywów, która negatywnie wpłynie na wyniki finansowe Grupy. W przypadku, gdy sprzedaż danych gruntów będzie polegała na sprzedaży spółek zależnych lub współzależnych, dysponujących tytułem prawnym do tych gruntów, wówczas strata może dotyczyć transakcji sprzedaży tych spółek.

W związku z powyższym, Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Ponadto, Grupa może ponosić straty na skutek sprzedaży aktywów poniżej ich wartości bilansowej. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z niską płynnością inwestycji biurowych

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty realizowane w segmencie biurowym mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych poza ścisłymi centrami miast. Obecnie w strukturze aktywów Emitenta znajdują się dwa biurowce położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Wydłużony okres sprzedaży aktywów biurowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umów najmu lub niemożnością wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni

Istotnym dla rentowności Grupy w perspektywie długoterminowej jest stan, w którym nieruchomości będące jej własnością są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę. W zakresie rozwiązywanych i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętej powierzchni przyczyni się do obniżenia przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i obniżenia wyceny nieruchomości należących do Grupy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym, wystąpieniem protestów lub brakiem infrastruktury

W trakcie realizacji każdej z inwestycji deweloperskich Grupa może napotykać na protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów (gestorzy) mogą próbować narzucić Grupie poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury,

niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim Grupa może borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia elektryczna, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony gestorów mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenie kosztów danego projektu.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy

Ryzyka długotrwałych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego lub inwestycyjnego dla Grupy rezultatu takich postępowań

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskania szeregu rozstrzygnięć administracyjnych związanych m.in. z ustaleniem sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowane określone zamierzenie inwestycyjne, określeniem środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzeniem projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzieleniem zgody na realizację inwestycji na jego podstawie oraz zakończeniem realizacji procesu inwestycyjnego i uzyskaniem stosownych rozstrzygnięć administracyjnych umożliwiających zgodne z prawem użytkowanie obiektu.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych rozstrzygnięć administracyjnych w postaci np. decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie w rezultacie m.in. przedłużających się (wskutek zainicjowania przez osoby trzecie postępowań odwoławczych) procedur administracyjnych lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek m.in. niespełnienia przez spółki z Grupy wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych rozstrzygnięć. Dodatkowo należy wskazać, że w toku prowadzonych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego organy administracji publicznej mogą uzależnić uzyskanie określonych rozstrzygnięć administracyjnych od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków lub wypełnienia dodatkowych zobowiązań, co może skutkować powstaniem dodatkowych kosztów po stronie Grupy.

Powyższe okoliczności mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego

Podmioty trzecie (w tym m. in. organizacje zajmujące się ochroną środowiska) mogą, przez udział w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego, podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji procesu inwestycyjnego m.in. poprzez zaskarżanie do administracyjnych organów drugiej instancji oraz do sądów administracyjnych rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej jak również przed sądami administracyjnymi) ze spółkami z Grupy w związku

z kwestionowaniem przez osoby trzecie rozstrzygnięć uzyskanych przez spółki z Grupy w związku z realizacją procesu inwestycyjnego. Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji administracyjnych

Istotne ryzyko wiąże się z możliwością wyeliminowania z obrotu prawnego uzyskanych już przez spółki Grupy ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji. Nie można bowiem wykluczyć, że takie decyzje zostaną wyeliminowane z obrotu prawnego wskutek wznowienia postępowań administracyjnych lub stwierdzenia nieważności tych decyzji.

Ryzyko wyeliminowania z obrotu decyzji administracyjnych dotyczących realizacji procesu inwestycyjnego wiąże się również z możliwością stwierdzenia nieważności uchwał organów samorządu terytorialnego dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w oparciu, o które wydane zostały decyzje administracyjne dotyczące realizacji procesu inwestycyjnego.

Należy wskazać, że wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji administracyjnych wymaganych do realizacji procesu inwestycyjnego w konsekwencji spowoduje brak możliwości realizacji procesu inwestycyjnego przez Grupę. Powyższe okoliczności mogą więc w konsekwencji wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem

Zmiana postanowień MPZP może spowodować, że realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomościach Grupy, objętych zmianą MPZP nie będzie możliwa. Ponadto, w przypadku braku MPZP, ewentualne stwierdzenie wygaśnięcia odpowiednich decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy również może spowodować, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych przez spółki Grupy nie będzie możliwa. Brak możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich na nieruchomościach Grupy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji

Realizacja przedsięwzięć deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk natury technicznej, które mogą w istotnym stopniu wpłynąć na koszty i czas realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Należą do nich technologiczne uchybienia związane z realizacją obiektów budowlanych oraz zastosowaniem niewłaściwych materiałów czy technologii. Na straty spółek Grupy może wpłynąć też m.in. długotrwałość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu uchybień technologicznych.

Okoliczności te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Opóźnienia w realizacji inwestycji przez Grupę, skutkujące opóźnieniem w pozyskiwaniu przychodów z działalności deweloperskiej mogą stać się źródłem dodatkowych kosztów związanych z koniecznością

zapłaty odsetek, kar umownych, czy odszkodowań w związku z nienależytą realizacją zobowiązań względem kontrahentów Grupy, w szczególności na rzecz wykonawców robót budowlanych czy podmiotów finansujących działalność Grupy. Opóźnienia w realizacji projektów, powodując opóźnienie w uzyskiwaniu przychodów z działalności deweloperskiej mogą też spowolnić proces odzyskiwania poczynionych nakładów inwestycyjnych. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy.

Powyższe okoliczności mogą mieć więc istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego

Rentowność przedsięwzięć deweloperskich uzależniona jest w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości przeznaczonych na ich prowadzenie. Wybór niewłaściwej lokalizacji może skutkować trudnościami w sprzedaży lokali zrealizowanych na jej obszarze, co w konsekwencji spowoduje obniżenie prognozowanych przychodów z realizacji wspomnianych przedsięwzięć. Ponadto, ewentualny wzrost cen nieruchomości może przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami

Ograniczenia w zakresie swobodnego obrotu nieruchomościami wynikające z obowiązujących przepisów (m.in. ustawowe prawo pierwokupu gminy, prawo pierwokupu ANR), ewentualnie ze stosunków obligacyjnych (np. prawo pierwokupu zastrzeżone umownie na rzecz podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych) statuujące obowiązek respektowania uprawnień osób trzecich w związku z transakcjami dotyczącymi nieruchomości, stanowią czynnik mogący utrudniać zarówno nabywanie nieruchomości przez spółki z Grupy na cele realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych jak i zbywanie przez spółki z Grupy np. tych nieruchomości, w stosunku do których spółki z Grupy odstąpiły od zamiaru realizacji inwestycji.

Wykonanie przez osoby trzecie przysługujących im uprawnień wskazanych powyżej może uniemożliwić spółkom z Grupy nabycie nieruchomości na cele realizacji inwestycji, co w rezultacie może skutkować koniecznością zmiany zamierzeń inwestycyjnych spółek z Grupy. Ponadto należy zauważyć, że wspomniane powyżej ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami skutkujące możliwością wykonania powyższych uprawnień przez osoby trzecie mogą spowodować, że potencjalni kontrahenci spółek z Grupy będą odstępować od zamiaru nabycia nieruchomości ze względu na możliwość skorzystania z powyższych uprawnień przez osoby trzecie. Może to więc utrudnić zbywanie nieruchomości przez spółki z Grupy oraz wydłużyć proces ich zbywania i w konsekwencji wydłużyć proces pozyskiwania przez spółki z Grupy funduszy pochodzących ze zbycia aktywów nieruchomościowych.

Wskazane powyżej okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego

W związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich spółki z Grupy zawierają z innymi podmiotami umowy o roboty budowlane oraz umowy o świadczenie usług związanych z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. wykonanie projektów architektonicznych).

Nienależyte lub nieterminowe wykonanie umów przez wykonawców robót budowlanych oraz przez podmioty świadczące na rzecz spółek z Grupy usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego (w tym m.in. usługi związane z wykonywaniem projektów architektonicznych) może skutkować:

- powstaniem postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a takimi podmiotami;
- koniecznością zmiany podmiotów wykonujących roboty budowlane lub usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego, co wydłuży proces realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Grupy; lub
- brakiem możliwości należytej realizacji zobowiązań Grupy wobec nabywców lokali i powstaniem roszczeń w stosunku do Grupy z ich strony.

Wskazane powyżej okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Na podstawie Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, na zawarcie umowy z którym inwestor wyraził zgodę. Ponadto zgodnie z Kodeksem Cywilnym zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych ze zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych (na zawarcie umów z którymi została wyrażona zgoda przez spółki z Grupy) przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną roszczenia ze strony podwykonawców o zapłatę wynagrodzenia dochodzone w oparciu o wspomniane wyżej przepisy statuujące solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców. Wystąpienie przez podwykonawców z powyższymi roszczeniami może więc doprowadzić w konsekwencji do postępowań spornych pomiędzy podwykonawcami a spółkami z Grupy. Brak wypłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców może także spowodować zaprzestanie przez nich realizacji robót budowlanych, co może przyczynić się do opóźnienia realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od inwestora gwarancji zapłaty za roboty budowlane do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy o roboty budowlane oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez inwestora. Gwarancję zapłaty stanowi gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie

inwestora. Jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty za roboty budowlane w wyznaczonym przez siebie terminie (nie krótszym niż 45 dni) wówczas będzie on uprawniony do odstąpienia od umowy o roboty budowlane z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia.

Inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych, jeżeli wykonawca (generalny wykonawca) był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora. W takim wypadku inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych.

Udzielenie przez spółki Grupy gwarancji zapłaty za roboty budowlane lub konieczność zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych może spowodować wzrost kosztów działalności Grupy. Okoliczności te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków. Ustawa Deweloperska przewiduje m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy lokalu powierzanych deweloperowi. W tym celu wprowadza konieczność zapewnienia nabywcom co najmniej jednego spośród następujących środków ochrony: (i) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, (ii) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancją ubezpieczeniową, (iii) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancją bankową lub (iv) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Powyższe obowiązki mają zastosowanie do przedsięwzięć, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu 29 kwietnia 2012 r.

Konieczność utworzenia rachunków powierniczych uniemożliwia deweloperom finansowanie bieżącej działalności ze środków wpłaconych przez nabywców lokali, a także wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z uruchomieniem powyższych rachunków.

Poza tym Ustawa Deweloperska przyznaje nabywcy lokalu prawo odstąpienia w określonych w ustawie przypadkach od umowy deweloperskiej bez ponoszenia kosztów.

Powyższe czynniki generują wyższe koszty działalności i mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż lokali mieszkalnych. W związku z tą działalnością istnieje ryzyko wystąpienia przez nabywców lokali w stosunku do Grupy z roszczeniami związanymi m.in. z:

- opóźnieniami w realizacji projektów deweloperskich; oraz
- wadami fizycznymi i prawnymi nieruchomości lokalowych, a także budynków i gruntów, na których nieruchomości te zostały posadowione.

Nienależyta realizacja zobowiązań umownych Grupy może stanowić również podstawę do odstąpienia przez nabywców od zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lub umów deweloperskich, co może wpłynąć na obniżenie poziomu prognozowanych przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

W przypadku wystąpienia przeciwko spółkom Grupy z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektów budowlanych, czy z tytułu gwarancji, skuteczne dochodzenie przez spółki Grupy roszczeń zwrotnych z tego tytułu przeciwko wykonawcom robót budowlanych zobowiązanym z tytułu rękojmi, czy gwarancji może nie być możliwe. Roszczenia te mogą bowiem nie zostać zaspokojone w ogóle lub mogą zostać zaspokojone jedynie częściowo z uwagi np. na pogarszającą się sytuację finansową wykonawców robót budowlanych lub ze względu na to, że okres gwarancji udzielonej przez wykonawców robót budowlanych będzie krótszy niż okres gwarancji udzielonej nabywcom lokali przez spółki Grupy. W związku z tym konieczność zaspokojenia tych roszczeń spoczywać może na spółkach Grupy.

Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich

Odstąpienie przez klientów spółek Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich (np. wskutek braku możliwości pozyskania finansowania na nabycie nieruchomości) będzie wiązało się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w pozyskiwaniu przychodów ze zbycia nieruchomości. Ponadto, kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności odstąpienia przez klientów spółek z Grupy od zawartych umów może być źródłem postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a ich klientami.

Poza tym należy również wskazać, że nienależyte wykonywanie przez klientów spółek Grupy zobowiązań wynikających z zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich skutkujące w konsekwencji odstąpieniem przez spółki z Grupy od zawartych z klientami Grupy umów przedwstępnych i deweloperskich, a także z koniecznością dochodzenia wobec klientów spółek z Grupy roszczeń związanych z odstąpieniem przez spółki z grupy od zawartych umów, może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a ich klientami. Okoliczności te w konsekwencji będą wiązały się również z niezrealizowaniem przychodów ze zbycia nieruchomości.

Ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne

Przeważającą część nabywców lokali mieszkalnych sprzedawanych przez spółki Grupy stanowią konsumenci, którym obowiązujące przepisy przyznają szczególną ochronę w przypadku umów zawieranych z przedsiębiorcami na podstawie stosowanych przez przedsiębiorców wzorców umownych. Istnieje ryzyko, że postanowienia stosowanych przez Grupę wzorców umownych mogą zostać uznane za klauzule niedozwolone. Postanowienia uznane za klauzule niedozwolone nie wiążą konsumentów. W związku z tym nie można wykluczyć wystąpienia przez konsumentów z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Grupie w przypadku powstania po ich stronie szkody wynikającej z zastosowania niedozwolonych postanowień umownych. Poza tym uznanie postanowień stosowanych przez Grupę wzorców umów za niedozwolone może również wpłynąć negatywnie na reputację Grupy. Dodatkowo należy zaznaczyć, że dalsze stosowanie przez spółki z Grupy wzorców umów uznanych w powyższym trybie za niedozwolone może skutkować nałożeniem przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej na spółki z Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie

W ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy zawierają umowy dotyczące korzystania z nieruchomości spółek z Grupy przez osoby trzecie (m.in. umowy najmu nieruchomości lokalowych). W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka nienależytej realizacji zobowiązań wobec spółek z Grupy przez podmioty korzystające z powyższych nieruchomości na podstawie zawartych umów. Nienależyte regulowanie zobowiązań

wobec spółek z Grupy przez wspomniane podmioty będzie skutkować koniecznością dochodzenia tych roszczeń na drodze postępowań spornych. Z uwagi na czas trwania postępowań spornych zaspokojenie roszczeń spółek z Grupy w krótkim czasie może nie być możliwe. Nienależyta realizacja powyższych zobowiązań może wpłynąć w konsekwencji na brak możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

Nie można wykluczyć ryzyka przedterminowego wypowiedzenia zawartych umów przez podmioty korzystające z nieruchomości spółek z Grupy. Przedterminowe wypowiedzenie przedmiotowych umów może skutkować obniżeniem możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości, względem których spółkom z Grupy uprzednio przysługiwał tytuł prawny

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez spółki z Grupy może również wynikać z kwestionowania przez podmioty, którym przysługuje własność nieruchomości, będących uprzednio przedmiotem użytkowania wieczystego spółek z Grupy, zasadności roszczeń spółek z Grupy o wykreślenie spółek z Grupy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących uprzednio przedmiot użytkowania wieczystego spółek z Grupy.

Należy wskazać, że obecnie Emitent jest stroną kilku sporów z udziałem ANR powstałych w związku z wnioskami złożonym przez Emitenta o wykreślenie Emitenta jako użytkownika wieczystego nieruchomości, względem których Emitentowi nie przysługuje już tytuł prawny. W ramach powyższych sporów ANR kwestionuje zasadność wykreślenia Emitenta jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, w przypadku których Emitentowi nie przysługuje już tytuł prawny w postaci prawa użytkowania wieczystego. Powyższe postępowania nie zostały jeszcze zakończone. Nie można wykluczyć, że powyższe postępowania nie doprowadzą do wykreślenia Emitenta jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości. Może to w rezultacie skutkować koniecznością wszczęcia przez Emitenta postępowań sądowych o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Zainicjowanie powyższych procedur może bowiem stanowić jedyny sposób skutecznego doprowadzenia do wykreślenia Emitenta jako użytkownika wieczystego z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się z koniecznością przeprowadzenia podziałów nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka postępowań spornych zainicjowanych przez podmioty kwestionujące zasadność dokonanych podziałów. Powyższe postępowania w rezultacie mogą doprowadzić do odmowy zatwierdzenia przez organy administracji podziałów nieruchomości, których dokonanie było niezbędne na cele inwestycyjne. Okoliczności te mogą spowodować poważne utrudnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Mogą również w istotny sposób wydłużyć realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych przez spółki z Grupy.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej

Czynnikiem ryzyka związanym z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością mogą być również spory wynikające z realizacji przez spółki z Grupy inwestycji związanych z budową infrastruktury przesyłowej. Realizacja przez spółki z Grupy takich inwestycji może stanowić źródło sporów wynikających z roszczeń spółek z Grupy wobec przedsiębiorców przesyłowych, którzy przyłączyli powyższe urządzenia do swojej sieci przesyłowej, o przeniesienie własności powyższych urządzeń infrastrukturalnych na tych przedsiębiorców za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Grupy.

Obecnie Grupie przysługuje roszczenie związane z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie przez MPWiK z urządzeń wodno - kanalizacyjnych wybudowanych przez Grupę na terenie „Miasteczka Wilanów” w wysokości 20,1 mln PLN, oraz o odpłatne przejęcie przez MPWiK od Grupy części wybudowanej sieci wodnej i kanalizacyjnej w wysokości 57,3 mln PLN.

W związku z faktem, że w postępowaniach związanych z przedmiotowymi roszczeniami nie zapadły jeszcze rozstrzygnięcia, nie jest możliwe wskazanie czy rozstrzygnięcia te będą dla Emitenta korzystne. Nieuwzględnienie roszczeń finansowych Emitenta może skutkować utratą możliwości odzyskania nakładów poczynionych na realizację wspomnianych przedsięwzięć infrastrukturalnych.

Powyższa okoliczność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielenie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne

Czynnikiem ryzyka związanym z prowadzoną przez spółki z Grupy działalnością mogą być ponadto spory wynikające z zajęcia nieruchomości Grupy pod drogi publiczne.

Obecnie Grupa dochodzi 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 PLN, (pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140 mln PLN).

Ponadto, Emitent dochodzi odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne, w kwocie 182,2 mln PLN.

W związku z faktem, że w postępowaniach związanych z przedmiotowymi roszczeniami nie zapadły jeszcze rozstrzygnięcia nie jest możliwe wskazanie czy rozstrzygnięcia te będą dla Emitenta korzystne. W związku z tym nie można zagwarantować, że w przyszłości Emitentowi zostaną przyznane środki finansowe z tytułu tych roszczeń, które mogłyby poprawić sytuację finansową Emitenta.

Powyższa okoliczność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy, tym bardziej, że jednym z istotnych czynników poprawiających płynność i wyniki finansowe Emitenta w poprzednich okresach sprawozdawczych były dodatkowe jednorazowe wpływy związane z uzyskaniem przez Emitenta środków z tytułu odszkodowań. Odmowa uznania powyższych roszczeń pozbawi zatem Emitenta istotnych wpływów finansowych.

Ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy

Nie można wykluczyć ryzyka, że przeciwko spółkom z Grupy zostaną przez osoby trzecie zgłoszone roszczenia związane ze szkodami powstałymi wskutek realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy. Wystąpienie z powyższymi roszczeniami może w konsekwencji doprowadzić do wszczęcia przez osoby trzecie postępowań spornych przeciwko spółkom z Grupy w wyniku których spółki z Grupy zostaną zobowiązane do zaspokojenia roszczeń osób trzecich z tytułu powstałych szkód.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy

Należy wskazać, że czynnikiem ryzyka utrudniającym prowadzenie działalności spółek z Grupy mogą być również inwestycje realizowane przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy. Inwestycje te mogą kolidować z zamierzeniami inwestycyjnymi spółek z Grupy, co może skutkować koniecznością udziału spółek z Grupy w postępowaniach spornych inicjowanych w celu zmiany zasad realizacji zamierzeń inwestycyjnych osób trzecich i ustalenia zasad ich realizacji w sposób niekolidujący z interesami spółek z Grupy lub ewentualnie w celu uniemożliwienia realizacji tych inwestycji przez osoby trzecie.

Powyższe okoliczności, tj. zarówno możliwość realizacji przez osoby trzecie zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z interesami spółek z Grupy jak i konieczność ewentualnego udziału spółek z Grupy we wspomnianych wyżej postępowaniach spornych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z nieuwzględnieniem roszczeń w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot umów zawartych przez Emitenta.

Emitent zawarł umowy, których przedmiotem były prawa następców prawnych byłych właścicieli wynikające z roszczeń w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze miasta stołecznego Warszawy objętych postanowieniami Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów. Wspomniane nieruchomości stanowią obecnie przedmiot postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń przez następców prawnych ich byłych właścicieli. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka nieuwzględnienia powyższych roszczeń (obejmujących żądanie przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości) co w rezultacie może doprowadzić do pozbawienia Emitenta możliwości nabycia tytułu prawnego (w postaci prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowych nieruchomości).

Brak możliwości uzyskania tytułu prawnego do wskazanych nieruchomości uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć inwestycyjnych.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie

Rozwiązania prawne przyjęte po zakończeniu II wojny światowej związane m.in. z przeprowadzeniem reformy rolnej, nacjonalizacją przemysłu, czy wprowadzeniem Dekretu o Własności i Użytkowaniu Gruntów, skutkowały

pozbawieniem dotychczasowych właścicieli tytułu prawnego do nieruchomości objętych niniejszymi regulacjami (jak również innymi rozstrzygnięciami w przedmiocie przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego). Nie można wykluczyć, że w stosunku do nieruchomości stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Grupy mogą zostać wszczęte przez byłych właścicieli nieruchomości (lub ich następców prawnych) postępowania związane z kwestionowaniem prawidłowości nabycia powyższych nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Uznanie zasadności powyższych roszczeń w toku wskazanych wyżej postępowań może doprowadzić w konsekwencji do pozbawienia Grupy tytułu prawnego do nieruchomości, co w rezultacie uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć deweloperskich.

Ponadto nie można również wykluczyć, że tytuł prawny spółek z Grupy do nieruchomości przeznaczonych na cele prowadzenia działalności przez spółki z Grupy może zostać zakwestionowany przez osoby trzecie dochodzące stwierdzenia nabycia tytułu prawnego do powyższych nieruchomości w drodze zasiedzenia. Dochodzenie roszczeń związanych ze stwierdzeniem nabycia przez osoby trzecie tytułu prawnego do powyższych nieruchomości przez zasiedzenie, może stanowić źródło postępowań spornych między spółkami z Grupy a osobami trzecimi. Uznanie zasadności powyższych roszczeń osób trzecich w toku wskazanych wyżej postępowań może doprowadzić w konsekwencji do pozbawienia Grupy tytułu prawnego do nieruchomości, co w rezultacie uniemożliwi realizację na ich obszarze przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy

Nieruchomości stanowiące własność lub będące przedmiotem użytkowania wieczystego spółek z Grupy są obciążone hipotekami. W związku z powyższym wierzyciele hipoteczni, w przypadku gdy zobowiązania wynikające z zawartych umów, z których wierzytelności zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipotek, nie zostaną w określonym terminie spełnione, będą mogli dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości Grupy na drodze postępowania egzekucyjnego. Istnieje więc ryzyko utraty tytułu prawnego do nieruchomości Grupy w następstwie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wszczętego przez wierzycieli w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami.

Utrata tytułu prawnego do nieruchomości uniemożliwi realizację przez spółki Grupy przedsięwzięć deweloperskich na ich obszarze.

Okoliczność ta może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami

Część nieruchomości Grupy stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości oraz stawki procentowej zależnej od sposobu wykorzystania nieruchomości. Zgodnie z Ustawą o Gospodarcze Nieruchomościami, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, właściciele nieruchomości (tj. Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) mogą z urzędu dokonywać aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poprzez oszacowanie wartości nieruchomości, obliczenie opłaty w oparciu o tę wartość i skierowanie do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia wysokości opłaty. Aktualizacja może

być dokonywana nie częściej niż raz na trzy lata. Nie można więc wykluczyć, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, z których korzystają spółki z Grupy, zostaną podwyższone. W konsekwencji spółki z Grupy mogą zostać obciążone wyższymi niż dotychczasowe kosztami utrzymania nieruchomości.

Należy również zauważyć, że kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (jak również terminu obowiązywania opłaty w zmienionej wysokości) może stanowić podstawę do wszczęcia przez spółki z Grupy postępowań spornych w tym zakresie. Źródłem postępowań spornych z podmiotami, na rzecz których powinny być uiszczane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego może być także nienależyte wywiązywanie się przez spółki z Grupy ze zobowiązań wynikających z uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste. W toku postępowań związanych z nienależytym wykonaniem zobowiązań z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste podmioty dochodzące roszczeń z tego tytułu mogą wystąpić również o obciążenie nieruchomości spółek z Grupy hipotekami przymusowymi. Dochodzenie roszczeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości, na których zostały ustanowione hipoteki przymusowe (na zabezpieczenie roszczeń z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste) może w konsekwencji doprowadzić do utraty przez spółki z Grupy tytułu prawnego do nieruchomości obciążonych hipotekami przymusowymi.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF spółki z Grupy są stroną postępowań m.in. z ANR, dotyczących wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które w przypadku negatywnego dla spółek z Grupy rozstrzygnięcia, mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotne ryzyko związane z koniecznością ponoszenia przez spółki Grupy opłat publicznoprawnych dotyczących nieruchomości może wiązać się również ze zbyciem przez spółki Grupy nieruchomości dokonany po zmianie postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty zbywający nieruchomość, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zobowiązany jest do zapłaty renty planistycznej, której wysokość nie może przekraczać 30% wzrostu wartości nieruchomości. Gmina może dochodzić zapłaty renty planistycznej w terminie pięciu lat od powstania zobowiązania.

Powyższe okoliczności mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej

Polisy ubezpieczeniowe, które Grupa posiada, mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne na komercyjnie uzasadnionych warunkach. Wobec powyższego, ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat. W przypadku, gdy wystąpi szkoda nieobjęta ochroną ubezpieczeniową lub szkoda przewyższająca sumę ubezpieczenia, wówczas Grupa może stracić kapitał, który został zainwestowany w dany projekt, jak również zakładany przyszły przychód z tego projektu. Ponadto, Grupa może zostać zobowiązana do naprawienia szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową. Grupa nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej istotne szkody. Wszystkie szkody, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową lub które przewyższają wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą wywierać istotny, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ BYĆ ISTOTNE DLA OCENY RYZYK RYNKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBLIGACJAMI EMITOWANYMI W RAMACH PROGRAMU

Ryzyka dotyczące wartości rynkowej Obligacji

Wcześniejszy wykup Obligacji

Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Emisja z dyskontem lub premią

Wartość rynkowa Obligacji emitowanych z dyskontem lub premią w stosunku do wartości nominalnej może być bardziej zmienna niż wartość rynkowa Obligacji, które nie zostały wyemitowane z dyskontem lub premią w stosunku do wartości nominalnej. Co do zasady, im dłuższy jest termin wykupu takich Obligacji, tym większa powinna być zmienność ich wartości rynkowej.

Zmiana prawa polskiego lub praktyki organów administracji publicznej

Warunki Emisji Obligacji zostały sporządzone na podstawie prawa polskiego obowiązującego w dniu zatwierdzenia niniejszego Prospektu przez KNF. Nie można wykluczyć, że zmiany w polskim prawie lub praktyce organów administracji publicznej po dniu zatwierdzenia niniejszego Prospektu przez KNF mogą negatywnie wpłynąć na wartość rynkową Obligacji.

Ryzyko braku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy w przypadku upadłości Emitenta

Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone i Emitent nie ma obowiązku ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta wierzytelności obligatariuszy będą zaspokajane po zaspokojeniu wierzytelności innych, uprzywilejowanych wierzycieli Emitenta, w tym wierzycieli, na rzecz których ustanowiono zabezpieczenia na majątku Emitenta. W związku z tym istnieje ryzyko, że wierzytelności obligatariuszy w przypadku upadłości Emitenta i braku aktywów wystarczających na zaspokojenie wszystkich wierzycieli Emitenta nie zostaną zaspokojone w całości lub w części.

Ryzyka związane z rynkiem

Brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niska płynność

W dniu emisji danej serii Obligacji może nie istnieć obrót na rynku wtórnym dla takich Obligacji i istnieje możliwość, że taki obrót nigdy się nie rozpocznie. Jeśli obrót na rynku wtórnym się rozpocznie, płynność na

rynku wtórnym może być mała. W związku z tym inwestor może mieć trudności z łatwym zbyciem Obligacji lub zbyciem Obligacji po cenie, która zapewniłaby mu dochód z inwestycji w Obligacje porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w inne instrumenty finansowe, dla których rozwinął się płynny rynek wtórny.

Stopy procentowe mogą wpłynąć na bieżącą wartość Obligacji o stałym oprocentowaniu

Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są w znacznie większym stopniu na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych, niż Obligacje o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych, a w szczególnym przypadku wzrost powyżej stopy procentowej, według której oprocentowane są Obligacje o stałym oprocentowaniu, może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji.

Ryzyka prawne dotyczące Obligacji

Polskie przepisy podatkowe są skomplikowane i niejasne, co w efekcie może prowadzić do sporów z organami podatkowymi lub organami kontroli skarbowej odnośnie ich stosowania

Niektóre przepisy polskiego prawa podatkowego są skomplikowane, niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Powoduje to brak pewności w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego oraz niesie ze sobą ryzyko błędów. Na gruncie obecnych przepisów polskiego prawa podatkowego często możliwa jest różna, niekiedy rozbieżna wykładnia niektórych przepisów przez podatników i organy. Może to prowadzić do sporów pomiędzy podatnikami a organami podatkowymi lub organami kontroli skarbowej na gruncie wykładni lub stosowania przez Emitenta przepisów prawa podatkowego. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż przyjęta przez Emitenta może powodować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

Częste zmiany przepisów podatkowych w szczególności te wprowadzane z niewystarczającym *vacatio legis* mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz utrudniać jego bieżącą działalność. Istnieje ryzyko, że wprowadzenie nowych przepisów prawa podatkowego lub ich zmiana może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do takich nowych lub zmienionych przepisów lub kosztów związanych z niestosowaniem się do nich.

Oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż Obligacji mogą zostać zawieszone

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF, z zastrzeżeniem art. 19 Ustawy o Ofercie Publicznej, może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych; (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia; lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku, gdy: (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób

naruszałyby interesy inwestorów; (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta; (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta; lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Obligacje mogą nie być dopuszczone lub wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF, z zastrzeżeniem art. 19 Ustawy o Ofercie Publicznej, może (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych; (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku, gdy: (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów; (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta; (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta; lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Zgodnie z §10 Regulaminu Rynku Regulowanego, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, zarząd GPW bierze pod uwagę (i) sytuację finansową Emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe Emitenta; (ii) perspektywy rozwoju Emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania; (iii) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych Emitenta; (iv) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu Rynku Regulowanego; oraz (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. W przypadku, gdy zarząd GPW stwierdzi, że któraś z tych przesłanek nie jest spełniona, zarząd GPW może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego.

Dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub rozpoczęcie notowań Obligacji na rynku regulowanym może zostać wstrzymane

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Wstrzymanie dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub rozpoczęcia notowań Obligacji na rynku regulowanym może prowadzić do spadku wartości Obligacji lub zmniejszenia płynności Obligacji.

Obrót Obligacjami może zostać zawieszony

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z §30 Regulaminu Rynku Regulowanego, zarząd GPW może zawiesić obrót Obligacjami na okres do trzech miesięcy: (i) na wniosek Emitenta; (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; lub (iii) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące na giełdzie. zarząd GPW zawiesza obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zawieszenie obrotu Obligacjami na Rynku Regulowanym może prowadzić do spadku wartości Obligacji lub zmniejszenia płynności Obligacji.

Obligacje mogą zostać wykluczone z obrotu na rynku regulowanym lub na Emitenta może zostać nałożona kara pieniężna

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia przez Emitenta przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących m. in. sporządzenia i publikacji prospektu emisyjnego, sporządzenia i publikacji aneksu do prospektu emisyjnego lub niewypełniania obowiązków informacyjnych, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas oznaczony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym. Ponadto, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN lub zastosować sankcję wykluczenia z obrotu na rynku regulowanym i karę pieniężną łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1b Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia przez Emitenta przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących wydanego przez KNF nakazu wstrzymania oferty publicznej, zakazu rozpoczęcia oferty publicznej, nakazu wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, zakazu ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, zakazu udostępniania określonych informacji albo dalszego ich udostępniania, nakazu wstrzymania rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania prowadzenia akcji promocyjnej lub zakazu prowadzenia akcji promocyjnej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 5.000.000 PLN.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku naruszenia obowiązków informacyjnych lub obowiązku prowadzenia list osób posiadających dostęp do informacji poufnych, określonych

w art. 157, 158 oraz 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN albo wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym i nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Zgodnie z §31 Regulaminu Rynku Regulowanego, zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego: (i) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona; (ii) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; (iii) w przypadku zniesienia ich dematerializacji; lub (iv) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru. Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego: (i) jeżeli przestały spełniać inne, niż określony w ust. 1 pkt 1 Regulaminu Rynku Regulowanego warunek dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku; (ii) jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie; (iii) na wniosek Emitenta; (iv) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania; (v) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; (vi) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu; (vii) jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym; (viii) wskutek podjęcia przez Emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; lub (ix) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na rynku regulowanym może prowadzić do spadku wartości Obligacji lub zmniejszenia płynności Obligacji.

DOKUMENTY WŁĄCZONE PRZEZ ODESŁANIE

Poniższe dokumenty, które zostały opublikowane przez Emitenta zostają włączone przez odesłanie i stanowią część niniejszego Prospektu:

1. zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2013 r., wraz z opinią biegłego rewidenta;
2. zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r., wraz z opinią biegłego rewidenta;
3. niezbadane skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.;
4. niezbadane skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r.

Emitent, po publikacji niniejszego Prospektu, może, zgodnie z art. 16 Dyrektywy Prospektowej, sporządzić i złożyć do zatwierdzenia przez KNF aneks do Prospektu. Informacje zawarte w takim aneksie (lub zawarte w dokumentach włączonych do aneksu przez odesłanie) będą, w odpowiednim zakresie, modyfikować lub zastępować informacje zawarte w niniejszym Prospekcie lub dokumencie włączonym do Prospektu przez odesłanie. Wszelkie zmienione lub zastąpione stwierdzenia będą stanowiły część niniejszego Prospektu jedynie w ich zmienionym lub nowym brzmieniu.

Opublikowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2013 r. wraz z opinią biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

http://www.ri.polnord.pl/media/1051892/POLNORD_Skonsolidowany-raport-roczny-za-2013-r_RS_2013.pdf

Opublikowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r. wraz z opinią biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

http://www.ri.polnord.pl/media/2375438/POLNORD_Skonsolidowany-raport-roczny-za-2014-r_RS_2014.pdf

Opublikowane skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

http://www.ri.polnord.pl/media/2679013/POLNORD_QSr_1_2015.pdf

Opublikowane skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

http://www.ri.polnord.pl/media/1306199/POLNORD_QSr_-1_2014.pdf

Kopie dokumentów włączonych przez odesłanie są także dostępne w siedzibie Emitenta, w Gdyni przy ul. Śląskiej 35/37.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument (**Warunki Emisji**), został zatwierdzony uchwałą zarządu Emitenta nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. i dotyczy wszystkich obligacji (**Obligacje**) emitowanych przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni w ramach programu emisji obligacji (**Program**). Szczegółowe parametry danej serii Obligacji zostaną określone w Ostatecznych Warunkach, które powinny być czytane łącznie z niniejszymi Warunkami Emisji. Niniejsze Warunki Emisji i Ostateczne Warunki dla danej serii Obligacji stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach oraz warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 6 Nowej Ustawy o Obligacjach. Niniejsze Warunki Emisji zostały sporządzone w Gdyni w dniu 18 maja 2015 r.

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Agent ds. Dokumentacji oznacza podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach, do którego Emitent będzie przekazywał wydruki dokumentów na podstawie art. 16 Nowej Ustawy o Obligacjach.

Banki Referencyjne oznacza podmioty wskazane w Ostatecznych Warunkach.

Depozyt oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

Dyskonto oznacza różnicę pomiędzy wartością nominalną jednej Obligacji Zerokuponowej a ceną emisyjną jednej Obligacji Zerokuponowej.

Dzień Emisji oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Płatności Odsetek oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Roboczy oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW, banki oraz podmioty prowadzące Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie Obligacji i dokonywanie płatności z tytułu Obligacji.

Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Ustalenia Praw oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW nie stanowią inaczej, szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z paragrafem 11.2, żądania natychmiastowego wykupu zgodnie z paragrafem 12.1(a) dla Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. lub odpowiednio paragrafem 12.2(a) oraz 12.2(b) dla Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r. lub otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, dzień złożenia żądania natychmiastowego wykupu lub dzień otwarcia likwidacji Emitenta.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW lub GPW nie stanowią inaczej, trzeci Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.

Dzień Wcześniejszego Wykupu oznacza dzień, w którym Obligacje stają się wymagalne przed Dniem Wykupu w związku ze złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu zgodnie z paragrafem 11.2.

Dzień Wykupu oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

Marża oznacza marżę, stanowiącą składową zmiennej Stopy Procentowej, określoną w Ostatecznych Warunkach.

MSSF oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB – *International Accounting Standards Board*).

Nowa Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zmianami).

Obligatariusz oznacza posiadacza Obligacji.

Obligacje o Stałej Stopie Procentowej oznacza Obligacje, od których odsetki są naliczane według stałej Stopy Procentowej.

Obligacje o Zmiennej Stopie Procentowej oznacza Obligacje, od których odsetki są naliczane według zmiennej Stopy Procentowej.

Obligacje Zerokuponowe oznacza Obligacje, od których nie są naliczane odsetki.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie paragrafu 11.2 lub 12 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość.

Papiery Dłużne oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe, które są wystawiane bądź emitowane zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych, z wyłączeniem weksli własnych *in blanco* tak długo jak nie zostały uzupełnione.

Podmiot Zależny oznacza spółkę zależną w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Podstawowa Działalność Gospodarcza oznacza realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, mieszkaniową działalność deweloperską oraz sprzedaż i wynajem nieruchomości i lokali.

Poświadczenie Zgodności oznacza dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta zawierający wysokość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, która to wysokość przedstawiona jest z dokładnością do jednej setnej, wraz ze wskazaniem:

- (a) odpowiednich pozycji w Sprawozdaniach Finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano; lub
- (b) dodatkowych informacji potrzebnych do wyliczenia wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, jeżeli takie informacje nie są dostępne w Sprawozdaniu Finansowym.

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w paragrafie 11.1.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Rachunek Zbiorczy oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.

Rozporządzenie oznacza sprzedaż, przeniesienie, najem, dzierżawę lub inne zbycie lub rozporządzenie całości lub części majątku lub praw w ramach jednej transakcji jak i wielu transakcji.

Rynek Regulowany oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.

Skonsolidowane Kapitały Własne oznacza skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w Sprawozdaniu Finansowym.

Sprawozdania Finansowe oznacza dane finansowe, prawne i ekonomiczne przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zawartym w skonsolidowanym raporcie kwartalnym, publikowanym przez Emitenta zgodnie i w zakresie ustalonym przez przepisy obowiązujące go jako spółkę publiczną, w skład których wchodzi m.in. skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat, przygotowane zgodnie z MSSF; jako Sprawozdanie Finansowe za drugi kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport półroczny Emitenta; jako Sprawozdanie Finansowe za czwarty kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport roczny Emitenta. Przedmiotowe zasady określające standardy sporządzania Sprawozdań Finansowych obowiązują bez względu na to czy Emitent zachowa status spółki publicznej.

Stopa Bazowa oznacza, wyrażoną w procentach w skali roku, stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień ustalenia Stopy Procentowej, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Stopa Procentowa oznacza stopę procentową, na podstawie której będzie ustalana kwota odsetek od Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej.

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 730, ze zmianami).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami).

Ustawa o Ofercie Publicznej oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zmianami).

Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto oznacza relację Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, ustaloną w oparciu o ostatnio dostępne Sprawozdanie Finansowe lub inne informacje potrzebne do wyliczenia wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, jeżeli takie informacje nie są dostępne w oparciu o Sprawozdanie Finansowe, obliczony zgodnie z paragrafem 15.

Zabezpieczenie oznacza hipotekę, zastaw (zwykły, rejestrowy, finansowy), przewłaszczenie na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe.

Zadłużenie Finansowe oznacza rzeczywiste, tj. przedstawione w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym, zobowiązanie bilansowe lub pozabilansowe do zapłaty wskazanej w tym sprawozdaniu kwoty wynikające z umowy pożyczki, leasingu, factoringu, kredytu, Papierów Dłużnych, udzielonego poręczenia lub

gwarancji, przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań lub inne zobowiązanie finansowe wynikające z zawartej transakcji pochodnej nie będącej zabezpieczeniem w stosunku 1:1 (jeden do jednego) innej transakcji zawieranej przez Emitenta lub inny podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w toku zwykłej działalności operacyjnej; przy czym dla uniknięcia wątpliwości jako Zadłużenie Finansowe nie będzie traktowane zobowiązanie do zapłaty wskazane w niniejszej definicji zaciągnięte przez jakikolwiek podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w stosunku do innego podmiotu objętego Sprawozdaniem Finansowym.

Zadłużenie Finansowe Netto oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o:

- (a) gotówkę;
- (b) ekwiwalenty pieniężne; oraz
- (c) skarbowe papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, których strategia inwestycyjna przewiduje inwestowanie w skarbowe papiery wartościowe w wysokości co najmniej 70%, w zakresie w jakim pozycje, o których mowa w punktach (a) - (c), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu gdzie pozycje, o których mowa w punktach (a) - (c) ustalone są na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego.

1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do paragrafu lub załącznika stanowią odniesienia do paragrafu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do Obligatariuszy należy interpretować także jako odniesienia do każdego Obligatariusza i odwrotnie;
- (c) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (d) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

2.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r., uchwały Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. oraz uchwał Zarządu zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

2.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Nową Ustawą o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. oraz uchwał Zarządu zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Nowej Ustawy o Obligacjach.

3. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach. Miejscem spełnienia świadczenia jest Warszawa.

4. FORMA I MIEJSCE EMISJI

- (a) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.
- (b) Obligacje emitowane są w Warszawie.
- (c) Obligacje są Obligacjami niezabezpieczonymi.
- (d) Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie w Dniu Emisji.

5. STATUS OBLIGACJI

Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

6. TYTUŁ PRAWNY ORAZ PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Ustalenie praw z Obligacji oraz przenoszenie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

7. OPROCENTOWANIE

Ostateczne Warunki danej serii wskażą, czy Obligacje tej serii są Obligacjami o Zmiennej Stopie Procentowej, Obligacjami o Stałej Stopie Procentowej albo Obligacjami Zerokuponowymi.

7.1 Oprocentowanie Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej

Obligacje o Zmiennej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

- (a) Zmienna Stopa Procentowa

Z zastrzeżeniem paragrafu (d), zmienna Stopa Procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (i) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Emitent zwróci się do mBank S.A. o uzyskanie od Banków Referencyjnych stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości odpowiadającej długości okresu odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
 - (ii) Zmienna Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Emitent, za pośrednictwem, mBanku S.A. uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej trzy Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągli się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
 - (iii) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego Stopy Procentowej w sposób wskazany w paragrafach (i) i (ii) powyżej, Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.
 - (iv) W przypadku gdy Stopa Bazowa lub stopa procentowa ustalona na podstawie kwotowań Banków Referencyjnych jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia zmiennej Stopy Procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- (b) Ustalenie kwoty odsetek
- Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona po ustaleniu zmiennej Stopy Procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez zmienną Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).
- (c) Ogłoszenie Zmiennej Stopy Procentowej i kwoty odsetek
- Obligatariusze zostaną powiadomieni o wysokości Stopy Procentowej i kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.
- (d) Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.2 Oprocentowanie Obligacji o Stałej Stopie Procentowej

Obligacje o Stałej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

- (a) Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stałą Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

- (b) Ogłoszenie kwoty odsetek

Obligatariusze zostaną powiadomieni o kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

- (c) Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.3 Obligacje Zerokuponowe

Obligacje Zerokuponowe nie są oprocentowane.

8. PŁATNOŚCI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorne.
- (b) W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.
- (c) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- (d) Zasady dokonywania płatności:
 - (i) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa oraz regulacji obowiązujących w terminie płatności. W szczególności, wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji emitowanych do dnia 30 czerwca 2015 r. (włącznie) może być ograniczona przez przepisy określające maksymalną wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej.
 - (ii) Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
 - (iii) Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

9. PODATKI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

- (b) Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1 Z zastrzeżeniem paragrafu 10.2, Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu.
- 10.2 Jeżeli Ostateczne Warunki przewidują taką możliwość, Emitent może podjąć decyzję o wykupie całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu. Wykup Obligacji zgodnie z niniejszym paragrafem może dotyczyć co najmniej 25 procent Obligacji wyemitowanych w danej serii. Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta może nastąpić w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w Ostatecznych Warunkach. Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wykupie Obligacji zgodnie z niniejszym paragrafem, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji nie później niż 30 dni przed Dniem Płatności Odsetek, w którym zamierza wykupić Obligacje. Wcześniejszy wykup Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub wcześniejszy wykup Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej nastąpi według ich wartości nominalnej wraz z narosłymi odsetkami. Dodatkowo, jeżeli tak wskazano w Ostatecznych Warunkach, wartość nominalna lub, odpowiednio, cena emisyjna, Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi z inicjatywy Emitenta, zostanie powiększona o premię o wysokości wskazanej w Ostatecznych Warunkach. Wcześniejszy wykup Obligacji zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW.

11. PRZYPADKI NARUSZENIA

11.1 Przypadki Naruszenia

Z zastrzeżeniem paragrafu 11.2, każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (a) Naruszenie Zadłużenia Finansowego:

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN:

- (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (opisanego w jakikolwiek sposób); lub
- (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie Zadłużenie Finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności. Do naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie nie dochodzi, jeśli Zadłużenie Finansowe Emitenta stanie się wymagalne i płatne na podstawie uzgodnienia wcześniejszej jego spłaty, dokonanego przez Emitenta i wierzyciela, z zastrzeżeniem zdarzenia, w którym Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu.

- (b) Działania wierzycieli

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN i Emitent, w terminie dziesięciu Dni Roboczych od dnia orzeczenia, na podstawie którego dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji, nie spłacił wierzytelności, która była podstawą tego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji.

(c) Niewypłacalność, postępowanie upadłościowe i naprawcze

W przypadku gdy:

- (i) Jakikolwiek wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny, złożony pochwopnie lub w złej wierze i Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do oddalenia lub odrzucenia takiego wniosku, a oddalenie lub odrzucenie takiego wniosku nastąpi w terminie nie późniejszym niż 90 dni od jego złożenia;
- (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości;
- (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego;
- (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (v) Emitent podejmie działania (obejmujące między innymi złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie walnego zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze.

(d) Niewykonanie orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych

Emitent nie wykonał jakiejkolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN;

(e) Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

(f) Inne Zabezpieczenia

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowi lub udzieli Zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta lub Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowi lub udzieli Zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie związane z Podstawową Działalnością Gospodarczą. Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do Zabezpieczenia ustanowionego:

- (i) na zabezpieczenie finansowania uzyskiwanego w celu spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu; lub
- (ii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego, według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu.

W celu uniknięcia wątpliwości, Zabezpieczenie ustanowione na zabezpieczenie finansowania uzyskanego przez Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków lub inną działalnością deweloperską Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie stanowi naruszenia niniejszego ustępu.

(g) Poręczenie i gwarancje

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta lub Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi

do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie związane z Podstawową Działalnością Gospodarczą. Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do gwarancji lub poręczenia, udzielonych:

- (i) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu;
- (ii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu; lub
- (iii) w związku z realizacją projektu budowlanego związanego ze wznoszeniem budynków, jeżeli:
 - (A) Emitent lub Podmiot Zależny będzie udziałowcem w spółce celowej realizującej ten projekt; oraz
 - (B) Emitent lub Podmiot Zależny będzie deweloperem w tym projekcie.

W celu uniknięcia wątpliwości, gwarancja lub poręczenie udzielone na zabezpieczenie finansowania uzyskanego przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków lub inną działalnością deweloperską Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie stanowi naruszenia niniejszego ustępu.

- (h) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto

Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto przekroczy wartość 0,55.

- (i) Przekazywanie Poświadczeń Zgodności

Emitent nie przekaze Poświadczenia Zgodności zgodnie z paragrafem 15 i opóźnienie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności będzie trwało dłużej niż trzy Dni Robocze.

- (j) Inne obligacje

W odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji.

- (k) Wykluczenie z obrotu na Rynku Regulowanym

Zostanie podjęta jakakolwiek decyzja lub uchwała o wykluczeniu Obligacji z obrotu na Rynku Regulowanym lub Emitent złoży wniosek o wykluczenie Obligacji z obrotu na Rynku Regulowanym.

- (l) Podział Emitenta

Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane Walne Zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały.

- (m) Rozporządzenie majątkiem

Emitent dokona Rozporządzenia, chyba że Rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej.

(n) Dywidenda

Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy:

- (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub
- (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN.

Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach, na podstawie uchwały Zarządu w sprawie emisji Obligacji danej serii, dodatkowe Przypadki Naruszenia dla danej serii Obligacji, oprócz Przypadków Naruszenia określonych w punktach 11.1(a) – 11.1(n) powyżej.

11.2 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia każdy Obligatariusz może zażądać od Emitenta wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji.
- (b) Obligatariusz może doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać Przypadek Naruszenia, który stanowi podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć świadectwo depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie pięciu dni od dnia doręczenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu.
- (c) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie: (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (wliczając ten dzień).
- (d) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1 + r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota wcześniejszego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od Dnia Wcześniejszego Wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

12. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZANIA I LIKWIDACJA EMITENTA

12.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

- (a) Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do dnia dokonania natychmiastowego wykupu (wliczając ten dzień).
- (d) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1 + r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota natychmiastowego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od dnia dokonania natychmiastowego wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

12.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż trzy dni.
- (b) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Nową Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- (c) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby ich termin wykupu jeszcze nie nastąpił.
- (d) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji

oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do dnia dokonania natychmiastowego wykupu (wliczając ten dzień).

- (e) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1+r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota natychmiastowego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od dnia dokonania natychmiastowego wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

13. ZAWIADOMIENIA

13.1 Zawiadomienia Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl lub każdej innej, która ją zastąpi.

13.2 Zawiadomienia Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

14. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

14.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta. Dokumenty te będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl lub każdej innej, która ją zastąpi.

14.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom informacje poufne, bieżące i okresowe zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej.
- (b) Emitent przekaze dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl w wykonaniu Nowej Ustawy o Obligacjach do Agenta ds. Dokumentacji.

15. OBLICZANIE WSKAŹNIKA ZADŁUŻENIA FINANSOWEGO NETTO

- (a) Emitent będzie obliczał Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto według stanu na dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku na podstawie danych zawartych w Sprawozdaniu Finansowym.
- (b) Emitent opublikuje Poświadczenie Zgodności zawierające wyliczenie wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto w sposób wskazany w paragrafie 13.1, w terminie pięciu Dni Roboczych od opublikowania Sprawozdania Finansowego.

16. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI OBLIGACJI

Wpływy netto z każdej emisji Obligacji zostaną przeznaczone na zmianę struktury zadłużenia Grupy oraz sfinansowanie rozwoju Grupy. Szczegółowe przeznaczenie wpływów netto z danej emisji Obligacji zostanie wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji dla danej serii Obligacji.

Niniejsze wskazanie przeznaczenia wpływów z emisji Obligacji nie stanowi celu emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach ani celu emisji w rozumieniu art. 32 ust 1 Nowej Ustawy o Obligacjach.

OPIS EMITENTA

1. INFORMACJE O EMITENCIE

1.1 Historia i rozwój emitenta

(a) Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Nazwa prawna (statutowa) Emitenta POLNORD Spółka Akcyjna

Nazwa handlowa Emitenta POLNORD S.A.

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w § 1 Statutu w brzmieniu: „POLNORD” Spółka Akcyjna. W obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: POLNORD S.A. (art. 305 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych i § 1 Statutu).

(b) Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

W dniu 12 maja 1983 r. Emitent, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, został wpisany do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku Wydział II Cywilny Nieprocesowy pod numerem RHB 337. W wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną Emitent został wpisany 26 kwietnia 1991 r. do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku Wydział IX Gospodarczy pod numerem RHB 5887.

W dniu 5 września 2001 r. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000041271, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdańsku, XII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego.

Aktualnie sądem, w którym znajdują się akta rejestrowe Emitenta jest Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

(c) Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Emitent funkcjonuje w formie spółki akcyjnej od dnia 26 kwietnia 1991 r.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

(d) Siedziba, forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie i zgodnie, z którymi działa Emitent, kraj, siedziba oraz adres i numer telefonu jego siedziby.

Firma:	POLNORD S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres Emitenta:	Gdynia, ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
Telefon:	+48 (58) 628 89 51
Faks:	+48 (58) 628 89 60
Adres e-mail:	polnord@polnord.pl
Adres www:	www.polnord.pl
KRS:	0000041271
REGON:	000742457
NIP:	583-000-67-67
Przepisy prawa zgodnie z którymi działa Emitent	Emitent działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa dotyczących spółek prawa handlowego, w szczególności Ustawy o Ofercie Publicznej, a także postanowień Statutu i innych regulacji wewnętrznych.

(e) Najbardziej istotne zdarzenia w historii Emitenta

Data	Istotne zdarzenia
1977 r.	Utworzenie Biura Generalnego Wykonawcy Eksportu „Północ” świadczącego usługi w zakresie budownictwa i usług technicznych poza granicami Polski.
1982 r.	Rejestracja w rejestrze przedsiębiorstw państwowych pod firmą Przedsiębiorstwo Eksportu Budownictwa „Północ” w Gdańsku.
1983 r.	Przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego w spółkę Przedsiębiorstwo Eksportowo-Importowe Budownictwa i Usług Technicznych „Północ” sp. z o.o.
1988 r.	Rozpoczęcie działalności pod firmą „Polnord”.
1991 r.	Przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną
1992 r.	Emitent rozpoczyna realizację pierwszej inwestycji na terenie Polski.
1999 r.	Debiut akcji Emitenta na rynku giełdowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2001 r.	Emitent zostaje wpisany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego.
2003 r.	Połączenie Emitenta oraz spółki Budownictwo Energetyczne Energobudowa S.A.
2006 r.	Połączenie Emitenta oraz jego spółki zależnej Polnord-Dom sp. z o.o. realizującej inwestycje deweloperskie. Podpisanie przez Emitenta z Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni (Prokom Investments) tj. głównym akcjonariuszem Emitenta umowy inwestycyjnej regulującej dalszą współpracę w zakresie rozwoju działalności Emitenta w obszarze deweloperskim.
2007 r.	Podpisanie przez Emitenta z Prokom Investments oraz jej spółką zależną umowy, na podstawie której grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do Emitenta prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 540.000 m ² oraz udziałów w spółkach należących do podmiotów z grupy Prokom Investments. Aport został wniesiony w sierpniu 2007 r. Sprzedaż przez Emitent na rzecz spółki Pol-Aqua S.A. części przedsiębiorstwa służącej do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych w celu koncentracji działalności Emitenta na projektach deweloperskich.
2013 r.	Połączenie Emitenta oraz Polnord Łódź I sp. z o.o. Polnord Łódź III sp. z o.o., Polnord Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o. oraz PD Development sp. z o.o. w celu optymalizacji struktury kosztów Grupy i uzyskania oszczędności na poziomie kosztów ogólnego zarządu. Oferta publiczna akcji Emitenta. W wyniku oferty udział w kapitale zakładowym i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu podmiotów kontrolowanych przez Pana Ryszarda Krauze spadł poniżej 25%. Dokonano zmian w statucie Emitenta dotyczących liczby członków Rady Nadzorczej oraz zasad powoływania jej członków, które skutkowały utratą kontroli nad Emitentem przez Pana Ryszarda Krauze. Zmiany w statucie skutkowały również wprowadzeniem ograniczeń w zakresie zawierania przez Emitenta umów z Prokom Investments oraz podmiotami powiązanymi z tą spółką.

1.2 Inwestycje

(a) Opis głównych inwestycji Emitenta

Podstawowe obszary działalności Emitenta oraz Grupy to budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. W ramach projektów mieszkaniowych Grupa oferuje mieszkania głównie w segmencie popularnym oraz mieszkania o podwyższonym standardzie. W ramach projektów komercyjnych Grupa oferuje powierzchnie biurowe zlokalizowane w kompleksie Wilanów Office Park.

Projekty deweloperskie realizowane są przez Grupę za pośrednictwem spółek celowych, które zawiązuje Emitent samodzielnie lub z innymi partnerami. Swoją główną działalność Grupa koncentruje na najbardziej chłonnych i dynamicznie rozwijających się rynkach w Polsce tj. na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi oraz Wrocławia.

Poniżej, zaprezentowane zostały dane o działalności Grupy zarówno w segmencie mieszkaniowym jak i segmencie powierzchni biurowych.

Projekty mieszkaniowe

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę lokali mieszkalnych na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r. W całym 2014 r. spółki z Grupy sprzedawały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych) 1.252 lokale, z czego 329 lokali zostało sprzedanych w czwartym kwartale 2014 r. Na dzień 31 grudnia 2014 r. w ofercie Grupy było 1.451 lokali.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 31.12. 2014 r.
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2013 r.	od 01.01 2014 r. do 31.12. 2014 r.	w tym w IV kw.	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Emitenta								
WARSZAWA								
Projekty oddane do użytkowania								
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9.532	170	IV kw. 2013	Śródmieście-Wilanów	169	1	1	-
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10.564	161	III kw. 2014	Śródmieście Wilanów	139	18	6	4
Projekty w realizacji								
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9.533	189	III kw. 2015*	Śródmieście Wilanów	75	108	-	6
Neptun I	6.204	109	II/III kw. 2015*	Polnord Ząbki Neptun	16	75	29	18
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.								
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6.691	125	II kw. 2016*	Śródmieście Wilanów	-	70	10	55
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8.768	146	IV kw. 2016*	Śródmieście Wilanów	-	11	11	135
Neptun II	5.623	105	IV kw. 2015*	Polnord Ząbki Neptun	-	17	5	88
TRÓJMIASTO								
Projekty oddane do użytkowania								
Ostoja Myśliwska I - II	13.715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	225	10	-	7
2 Potoki I	7.475	162	IV kw. 2012	Polnord Apartamenty	145	11	3	6
2 Potoki II	7.142	162	IV kw. 2013	Polnord Apartamenty	70	65	12	27
2 Potoki III (bud. 1 - 3)	4.468	96	IV kw. 2012	Polnord Apartamenty	17	17	5	62
2 Potoki III (bud. 4 - 5)	2.771	60	II kw. 2013	Polnord Apartamenty	-	10	7	50
Sopocka Rezydencja	9.672	162	I kw. 2012	Polnord Sopot II	146	14	-	2
Dwa Tarasy I	7.315	162	IV kw. 2014	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	28	120	12	14

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 31.12. 2014 r.
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2013 r.	od 01.01 2014 r. do 31.12. 2014 r.	w tym w IV kw.	
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.								
Dwa Tarasy II	8.386	172	IV kw. 2015*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	-	31	18	141
Brama Sopocka I	3.375	54	III kw. 2015*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	7	5	47
OLSZTYN								
Projekty oddane do użytkowania								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4.590	91	III kw. 2012	Polnord OTL	88	1	-	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5.839	103	IV kw. 2013	Polnord OTL	75	20	-3	8
Projekty w realizacji								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6.965	149	III kw. 2015*	Polnord OTL	3	61	22	85
SZCZECIN								
Projekty oddane do użytkowania								
Ku Słońcu I	12.203	223	IV kw. 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	191	24	8	8
Ku Słońcu II (bud. 2)	7.657	158	IV kw. 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	144	13	1	1
Ku Słońcu II (bud. 1)	7.675	158	IV kw. 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	25	98	33	35
ŁÓDŹ								
Projekty oddane do użytkowania								
City Park I - III	14.833	235	2009 - 2012	Polnord Łódź City Park	228	4	-	3
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.								
City Park IV (bud. EA 5)	3.816	94	II kw. 2015*	Polnord Łódź City Park	-	28	13	66
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	125.451	2.345			1.690	426	85	229
Łącznie - projekty w realizacji	59.361	1.143			94	408	113	641
w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.	36.659	696			-	164	62	532
Łącznie Część I	184.812	3.488			1.784	834	198	870
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Emitenta								
WARSZAWA								
Projekty oddane do użytkowania								
Ostoja Wilanów II-VII	117.918	1.470	2009 - 2013	Fadesa Polnord	1.383	64	9	23
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.								
Ostoja Wilanów VIA (B4)	9.272	137	IV kw. 2015*	Fadesa Polnord	-	55	10	82
Stacja Kazimierz I	9.406	184	I kw. 2016*	Stacja Kazimierz	-	97	48	87
TRÓJMIASTO								
Projekty w realizacji								
Aquasfera (Pacific)	11.114	213	II kw. 2015*	Semeko Aquasfera	76	77	26	60

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 31.12. 2014 r.
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2013 r.	od 01.01 2014 r. do 31.12. 2014 r.	w tym w IV kw.	
WROCLAW								
Projekty oddane do użytkowania								
Osiedla Innova I - VII	27.649	533	2012 - 2014	Osiedle Innova	448	79	20	6
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.								
Osiedle Moderno	7.243	158	IV kw. 2015*	Osiedle Moderno	-	45	18	113
Apartamenty Innova I	10.250	210	IV kw. 2016*	Osiedle Innova	-	-	-	210
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	145.567	2.003			1.831	143	29	29
Łącznie - projekty w realizacji	47.285	902			76	274	102	552
w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.	36.171	689			-	197	76	492
Łącznie Część II	192.852	2.905			1.907	417	131	581
Podsumowanie Części I i Części II								
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	271.017	4.348			3.521	569	114	258
Łącznie - projekty w realizacji	106.646	2.045			170	682	215	1.193
w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.	72.830	1.385			-	361	138	1.024
Łącznie Część I i II	377.664	6.393			3.691	1.251	329	1.451

*planowany termin oddania do użytkowania

Dane nieważone udziałem Emitenta

Dodatkowo w trzecim kwartale 2014 r. Emitent sprzedał ostatnie mieszkanie w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej w ramach projektu Wilanowska zakończonych w 2010 r.

Projekty komercyjne

Ważnym obszarem działalności Grupy są projekty biurowe w segmencie komercyjnym. Emitent jest właścicielem gruntów, na których rozwija projekt biurowy „Wilanów Office Park” w ramach, którego powstało już blisko 40.000 m² powierzchni biurowej. Projekt zakładał docelowo budowę 18 budynków biurowych o łącznej powierzchni biurowej 140.000 m² w kompleksie o całkowitej powierzchni gruntu 17 ha zlokalizowanym na warszawskim Wilanowie. Do tej pory w ramach projektu powstały trzy budynki:

- (i) Budynek A - sprzedany przez Emitenta w I półroczu 2010 r. jako projekt deweloperski we wczesnej fazie realizacji do Podkarpackiego Funduszu Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, spółki w 100% zależnej od Asseco Poland S.A.
- (ii) Budynek B1 - o powierzchni użytkowej 7.277 m², w którym przewidziano 161 miejsc parkingowych. Budowa biurowca prowadzona przez Polnord Warszawa - Wilanów III sp. z o.o. (obecnie: Wilanów Office Park - Budynek B1 sp. z o.o.) na nieruchomości położonej przy ul. Przyczółkowej w Warszawie została ukończona w I kwartale 2011 r.
- (iii) Budynek B3 - o powierzchni użytkowej 10.013 m², w którym przewidziano 187 miejsc parkingowych. Budowa biurowca prowadzona przez Polnord Warszawa - Wilanów IV sp. z o.o. (obecnie: Wilanów Office Park - Budynek B3 sp. z o.o.) na nieruchomości położonej przy ul. Adama Branickiego w Warszawie została ukończona w III kwartale 2012 r.

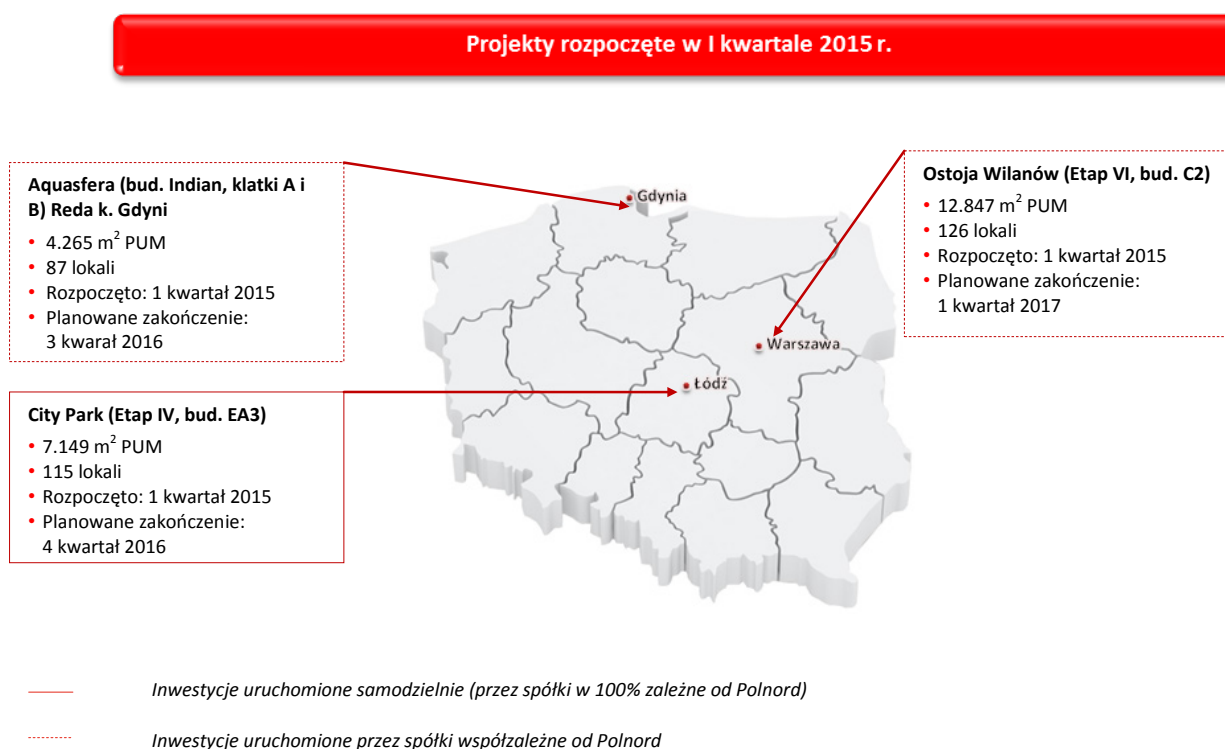
Aktualna strategia Grupy zakłada stopniowe wychodzenie z kapitałochłonnych projektów

komercyjnych i skupienie się na projektach mieszkaniowych. W związku z powyższym Grupa ograniczyła plany dalszego rozwoju projektu miasteczka biurowego Wilanów Office Park.

(b) Informacje dotyczące głównych inwestycji po 31 grudnia 2014 r.

W pierwszym kwartale 2015 r. Grupa uruchomiła realizację trzech inwestycji, stanowiących kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowane zostanie 328 mieszkań w Warszawie, Trójmieście i Łodzi, o łącznej powierzchni 24.261 m².

Wieloetapowe projekty deweloperskie, które zostały rozpoczęte w pierwszym kwartale 2015 r. opisane zostały poniżej:



Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na 31 marca 2015 r. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r. spółki z Grupy sprzedawały na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych 346 lokali.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03. 2015 r
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2014 r.	w I kwar- tale 2015 r.	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Emitenta							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	III kw.2014	Śródmieście Wilanów	157	2	2
Projekty w realizacji							
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	III kw. 2015*	Śródmieście Wilanów	183	-	6
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 768	146	IV kw. 2016*	Śródmieście Wilanów	11	27	108
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 691	125	II kw. 2016*	Śródmieście Wilanów	70	14	41
Neptun I	6 204	109	II/III kw. 2015*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	91	13	5
Neptun II	5 623	105	IV kw. 2015*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	17	9	79
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	235	1	6
2 Potoki I	7 475	162	IV kw. 2012	Polnord Apartamenty	156	-	6
2 Potoki II	7 142	162	IV kw. 2013	Polnord Apartamenty	135	10	17
2 Potoki III (bud. 1-5)	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	44	12	100
Sopocka Rezydencja	9 672	162	I kw. 2012	Polnord Sopot II	160	-	2
Dwa Tarasy I	7 315	162	IV kw. 2014	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	148	7	7
Projekty w realizacji							
Dwa Tarasy II	8 386	172	IV kw. 2015*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	31	42	99
Brama Sopocka I	3 375	54	III kw. 2015*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	7	2	45
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	III kw. 2012	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	-	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IV kw. 2013	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	95	2	6
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 965	149	III kw. 2015*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	64	19	66

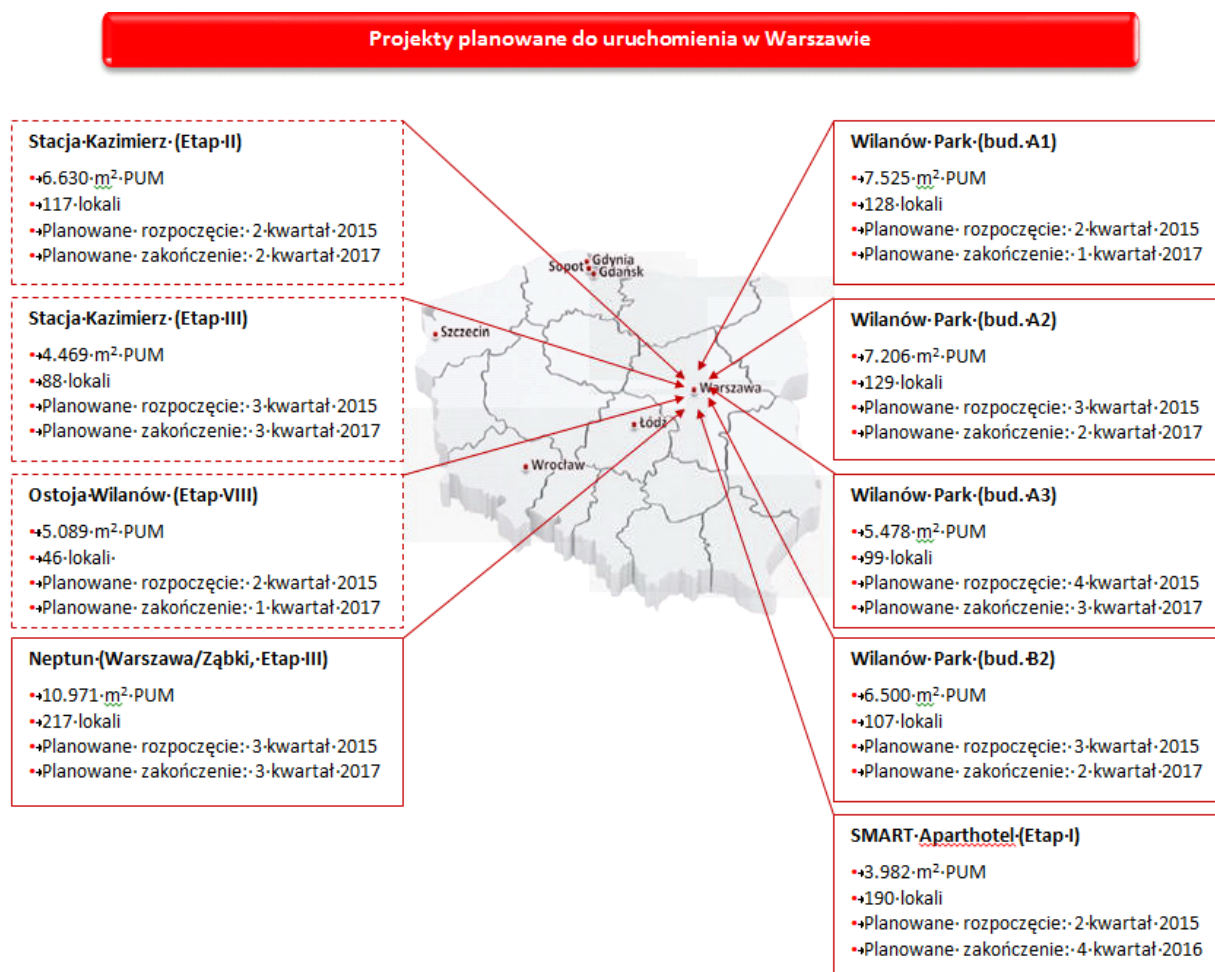
Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03. 2015 r
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2014 r.	w I kwar- tale 2015 r.	
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	223	IV kw. 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	215	3	5
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IV kw. 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	157	-1	2
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 675	158	IV kw. 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	123	27	8
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	I kw. 2011	Polnord Łódź City Park	84	-	3
Projekty w realizacji							
City Park IV (bud. EA 5)	3 816	94	II kw. 2015*	Polnord Łódź City Park	28	19	47
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
City Park IV (bud. EA 3)	7 149	115	IV kw. 2016*	Polnord Łódź City Park	-	-	115
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	106 918	2 027			1 798	63	166
Łącznie - projekty w realizacji	66 510	1 258			502	145	611
w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.	7 149	115			-	-	115
Łącznie Część I	173 428	3 285			2 300	208	777
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Emitenta							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	55 431	786	2009-2013	Fadesa Polnord	763	5	18
Projekty w realizacji							
Ostoja Wilanów VIA (B4)	9 272	137	IV kw. 2015*	Fadesa Polnord	55	13	69
Stacja Kazimierz Etap I	9 406	184	I kw. 2016*	Stacja Kazimierz	97	39	48
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Ostoja Wilanów (Etap VI bud. C2)	12 847	126	I kw. 2017*	Fadesa Polnord	-	-	126

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.03. 2015 r
	PUM (m²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12. 2014 r.	w I kwar- tale 2015 r.	
TRÓJMIASTO							
Projekty w realizacji							
Aquasfera (Pacific)	11 114	213	II kw. 2015*	Semeko Aquasfera	153	18	42
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Aquasfera (bud. Indian klatki A i B)	4 265	87	III kw. 2016*	Semeko Aquasfera	-	8	79
WROCLAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedla Innova VI-VII	6 497	112	2012-2014	Osiedle Innova	106	6	-
Projekty w realizacji							
Osiedle Moderno	7 243	158	IV kw. 2015*	Osiedle Moderno	45	44	69
Apartamenty Innova I	10 272	210	IV kw. 2016*	Osiedle Innova	-	5	205
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	61 928	898			869	11	18
Łącznie - projekty w realizacji	64 419	1 115			350	127	638
w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.	17 112	213			-	8	205
Łącznie Część II	126 347	2 013			1 219	138	656
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	168 846	2 925			2 667	74	184
Łącznie - projekty w realizacji	130 929	2 373			852	272	1 249
w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.	24 261	328			-	8	320
Łącznie Część I i II	299 775	5 298			3 519	346	1 433

(c) Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta i Grupy w przyszłości

Do końca 2015 r. Grupa planuje uruchomić 17 inwestycji, z których 10 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Pozostałe siedem to nowe inwestycje.

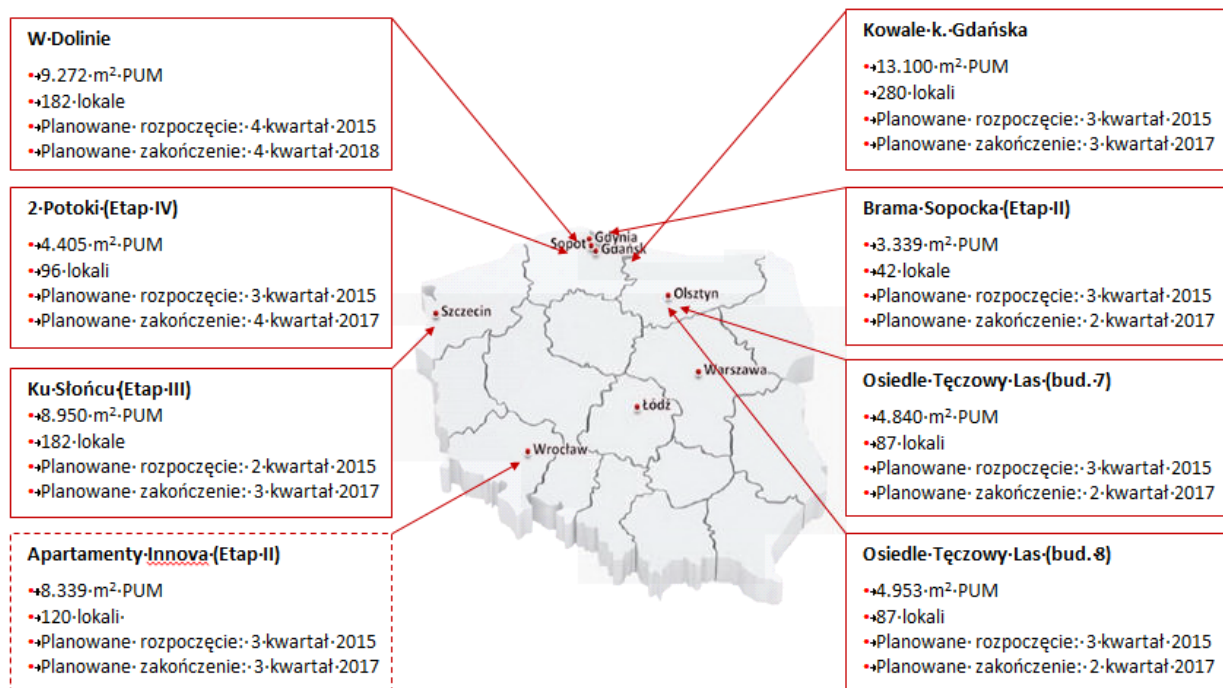
Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, Olsztynie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 2.197 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 115 tys. m². Wieloetapowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do 31 grudnia 2015 r. zostały przedstawione poniżej:



— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

..... Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współzależne od Polnord

Projekty planowane do uruchomienia w pozostałych lokalizacjach



— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

- - - Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współzależne od Polnord

- (d) Informacje dotyczące przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań, o których mowa w punkcie (b).

Emitent oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z posiadaniem przez Grupę bankiem ziemi, jak również na akwizycji atrakcyjnych działek pod projekty deweloperskie. Emitent w dalszym ciągu zamierza finansować swoją działalność oraz działalność spółek celowych z kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz ze środków własnych. Pozyskane w ten sposób środki finansowe pozwalają na realizację strategii Grupy.

2. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

2.1 Działalność podstawowa

Począwszy od 2007 r. podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. Wszystkie projekty deweloperskie Grupa realizuje przez spółki celowe, które Emitent zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.

2.2 Główne rynki

Grupa prowadzi działalność głównie na rynku polskim (przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia). Najistotniejsze dla Grupy, ze względu na wysokość uzyskiwanych na nich przychodów, są rynek warszawski i trójmiejski.

2.3 Główne cele biznesowe Grupy

Emitent dąży do maksymalizacji swojej wartości, w interesie akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych i optymalizację działalności operacyjnej. Emitent konsekwentnie realizuje przyjętą pod koniec 2012 r. strategię opartą na czterech następujących filarach:

Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1.500 lokali. W związku z tym niezbędne jest dynamiczne rozszerzanie oferty. Emitent wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Emitent jest zainteresowany zakupem gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, m.in. w Warszawie i Trójmieście oraz rozpoczyna nowe, wysokomarżowe inwestycje wspólnie z partnerami biznesowymi.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym

Emitent koncentruje swoją działalność na projektach mieszkaniowych na rynku polskim, w szczególności w obrębie aglomeracji warszawskiej i trójmiejskiej. Są to bardzo chłonne i dynamicznie rozwijające się rynki, które umożliwiają prowadzenie rentownych projektów deweloperskich. Szerokie kompetencje Emitenta oraz znajomość rynków lokalnych stanowią przewagę konkurencyjną Emitenta.

Racjonalizacja kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Po okresie istotnej redukcji kosztów, obecnie Emitent skupia się na dalszej racjonalizacji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy w 2014 r. było obniżenie kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu do poziomu 28 mln PLN rocznie, a obecnie celem tym jest ustabilizowanie tych kosztów na stałym poziomie w relacji do liczby sprzedawanych mieszkań.

Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu jest istotne obniżanie poziomu zadłużenia Grupy. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim z wpływów wynikających ze zwiększonego tempa sprzedaży mieszkań, zbycia aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Emitenta oraz z otrzymywanych odszkodowań. Zarząd zakładał obniżenie zadłużenia netto Grupy do poziomu 425 mln PLN na koniec 2014 r. i ten cel został wykonany. W 2015 r. Zarząd planuje obniżenie zadłużenia o kolejne 50 mln PLN.

2.4 Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

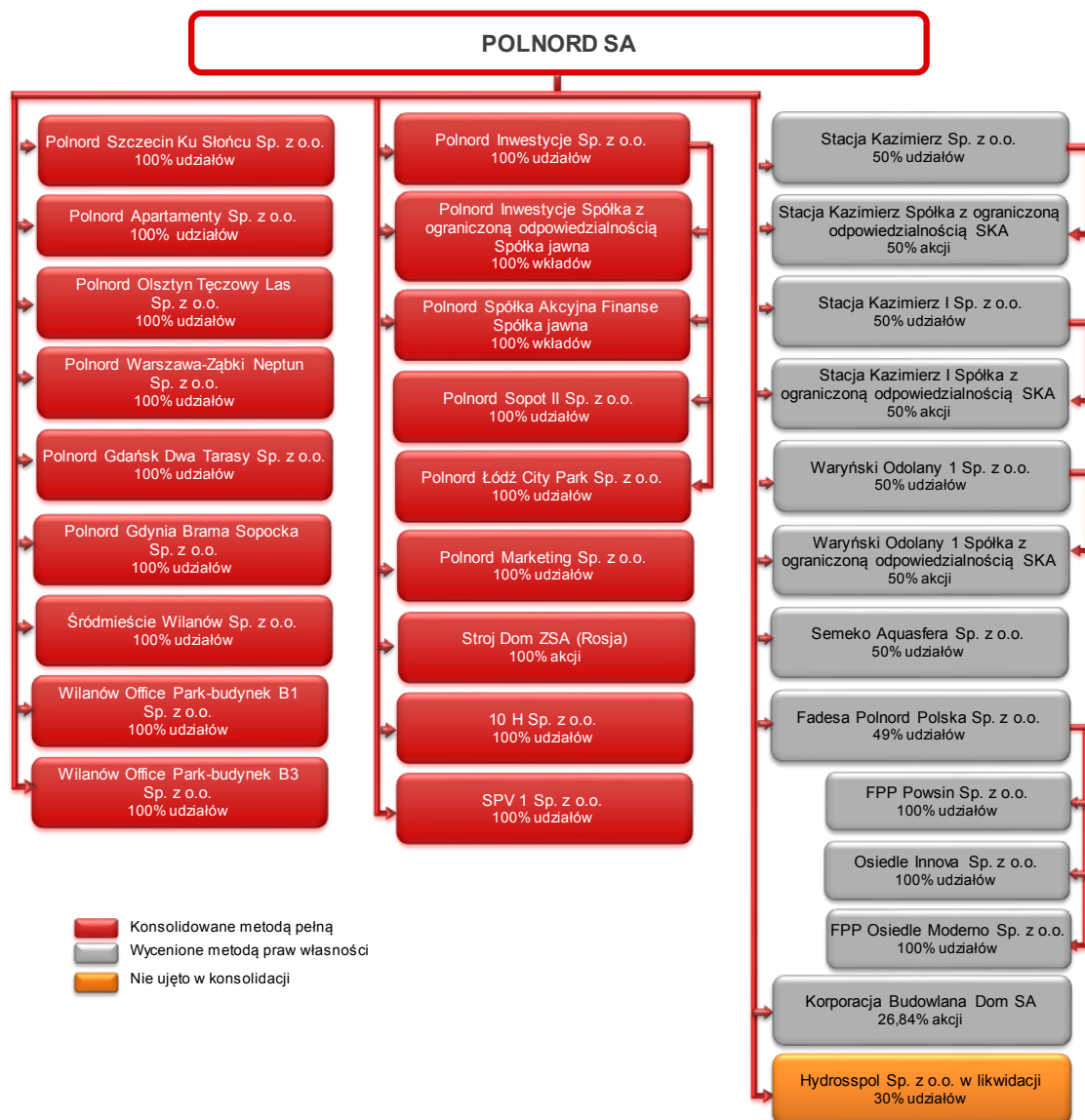
Emitent oszacował przytoczone wielkości dotyczące pozycji konkurencyjnej Emitenta i Grupy na podstawie danych pochodzących z następujących opracowań:

- Raporty REAS za IV kwartał 2014 r. dla: Warszawy, Łodzi, Krakowa, Poznania, Trójmiasta oraz Wrocławia; oraz
- Dane opublikowane w portalu Związku Banków Polskich – www.zbp.pl.

Dane pochodzące ze wskazanych powyżej opracowań zostały powtórzone dokładnie. W stopniu, w jakim Emitent jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez podmioty trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

3.1 Struktura Grupy



3.2 Organizacja Grupy

Emitent od 5 września 2001 r. wpisany jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271. Siedziba Emitenta znajduje się w Gdyni przy ul. Śląskiej 35/37.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz budowa i wynajem powierzchni biurowych. Wszystkie projekty deweloperskie Grupa realizuje przez spółki celowe, które Emitent zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.

Emitent jest spółką dominującą w Grupie. Na dzień publikacji niniejszego Prospektu w skład Grupy wchodziły następujące podmioty:

Nazwa Spółki	Siedziba	% kapitału/ głosów
Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Łódź City Park sp. z o.o.*	Gdynia	100%
Polnord Apartamenty sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Sopot II sp. z o.o.*	Gdynia	100%
Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun sp. z o.o.	Gdynia	100%
Śródmieście Wilanów sp. z o.o.	Gdynia	100%
WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B1 sp. z o.o.	Gdynia	100%
WILANÓW OFFICE PARK – Budynek B3 sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Inwestycje sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna	Gdynia	100%
Polnord Marketing sp. z o. o.	Gdynia	100%
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Gdynia Brama Sopotcka sp. z o.o.	Gdynia	100%
10H sp. z o.o.	Gdynia	100%
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna	Gdynia	100%
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	100%
SPV 1 sp. z o.o.	Gdynia	100%
Hydrosspol sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	30%
Stacja Kazimierz I sp. z o.o.	Warszawa	50%

Nazwa Spółki	Siedziba	% kapitału/ głosów
Stacja Kazimierz I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warszawa	50%
Stacja Kazimierz sp. z o.o.	Warszawa	50%
Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warszawa	50%
Waryński Odolany 1 sp. z o.o.	Warszawa	50%
Waryński Odolany 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warszawa	50%
Semeko Aquasfera sp. z o.o.	Gdynia	50%
Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.	Warszawa	49%
FPP Powsin sp. z o.o.**	Warszawa	49%
Osiedle Innova sp. z o.o.**	Warszawa	49%
FPP Osiedle Moderno sp. z o.o.**	Warszawa	49%
Korporacja Budowlana Dom S.A.	Kartoszyno	26,84%

*zależność pośrednia poprzez Polnord Inwestycje sp. z o.o.

**zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.

3.3 Jeżeli emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy, jasne wskazanie tego faktu wraz z wyjaśnieniem tej zależności

Nie dotyczy.

4. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2014 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu w ramach Grupy nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

4.1 Informacje o jakichkolwiek znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Czynniki zewnętrzne

Do najważniejszych czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;

- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Emitenta;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym oraz poziom stóp procentowych;
- założenia i limity cenowe rządowego programu Mieszkanie dla Młodych;
- czynniki makroekonomiczne;
- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę (w zakresie redukcji zadłużenia, racjonalizacji kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży, uzyskania zakładanej liczby sprzedanych mieszkań w okresie);
- zgodną z harmonogramem realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie ich do użytkowania; oraz
- sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań) po zakładanej cenie, zapewniającej założoną marżę.

Poza wymienionymi wyżej czynnikami Grupie nie są znane inne tendencje, które na dzień zatwierdzenia Prospektu, wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy.

Informacje o niepewnych elementach lub zdarzeniach, które mogą mieć istotny wpływ na perspektywy Emitenta zostały opisane w części dotyczącej ryzyk.

5. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

Emitent nie podaje do publicznej wiadomości prognoz ani wyników szacunkowych. Zarząd postanowił również nie zamieszczać w Prospekcie prognoz ani wyników szacunkowych.

6. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

6.1 Zarząd

Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Wychowania Fizycznego w Gdańsku na kierunku wychowanie fizyczne. Od 1987 r. pracuje w branży budowlanej. Był zatrudniony w Zakładzie Usługowo - Produkcyjnym UNIBUD na stanowisku kierownika Zakładu Usług Różnych. Będąc wspólnikiem Uni-Bud Marmury sp. j. (do 6 kwietnia 2005 r.) współpracował z szeregiem dużych budowlanych firm pomorskich, jako dostawca okładzin fasadowych i płyt z kamienia naturalnego.

Od 10 czerwca 2005 r. do 7 listopada 2012 r. Pan Piotr Wesołowski pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu. Od 8 listopada 2012 r. pełni on funkcję Prezesa Zarządu. Obecna kadencja Pana Piotra Wesołowskiego rozpoczęła

się w dniu 14 maja 2014 r., a zakończy się w dniu odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2016.

Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Politechniki Gdańskiej na kierunku zarządzanie i ekonomia oraz uczestnikiem studiów doktoranckich w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. W latach 1999 - 2005 Pan Tomasz Sznajder pracował na stanowiskach eksperckich i kierowniczych w zakresie finansów i bankowości, w tym trzy lata w Departamencie Bankowości Inwestycyjnej banku BGŻ S.A., zajmując się emisjami dłużnych papierów wartościowych. Następnie, w latach 2006 - 2008, pełnił funkcję dyrektora zarządzającego zlokalizowanym w Kwidzynie zakładem produkcyjnym należącym do dużej międzynarodowej grupy kapitałowej SCA ze Szwecji. Od czerwca 2009 r. do kwietnia 2015 r. pełnił funkcję Dyrektora Finansowego Emitenta.

Pan Tomasz Sznajder od 14 sierpnia 2012 r. pełnił funkcję członka Zarządu, zaś od 8 listopada 2012 r. jest Wiceprezesem Zarządu. Obecna kadencja Pana Tomasza Sznajdera rozpoczęła się w dniu 14 maja 2014 r., a zakończy się w dniu odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2016.

Członkowie Zarządu nie prowadzą mającej istotne znaczenie dla Emitenta działalności podstawowej poza Emitentem, za wyjątkiem zasiadania w organach spółek, których udziałowcem (akcjonariuszem) pośrednim lub bezpośrednim jest Emitent. Spółki te wyszczególniono w punkcie 6.3 Prospektu.

Adres miejsca pracy członków Zarządu: Polnord S.A., ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia.

6.2 Rada Nadzorcza

Andrzej Podgórski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Chemii Uniwersytetu Warszawskiego oraz doktorem nauk chemicznych. W 1991 r. zdał egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych podmiotów, w których akcjonariuszem jest Skarb Państwa. W latach 1968 - 1990 pracował naukowo w Polsce, Kanadzie oraz USA. Przez trzy lata, od 1991 do 1993 r. był zatrudniony w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych, początkowo jako doradca podsekretarza stanu, a od 1992 r. jako dyrektor Departamentu Prywatyzacji Kapitałowej, odpowiedzialny za duże transakcje sprzedaży akcji spółek Skarbu Państwa. W latach 1994 - 2002 pracował w sektorze bankowym i brokerskim jako dyrektor i członek zarządu Polskiego Banku Rozwoju S.A. oraz prezes zarządu Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. Od września 2002 r. do 1 listopada 2007 r. był członkiem zarządu Prokom Investments, odpowiedzialnym za uruchamianie i finansowanie projektów, głównie deweloperskich, oraz strategię wychodzenia z inwestycji kapitałowych. Od 1 listopada 2007 r. do 19 marca 2013 r. pełnił funkcję wiceprezesa Zarządu Emitenta. Posiada duże doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych. Przez 8 lat, od 1998 do 2006 r. był przewodniczącym Rady Nadzorczej. Dnia 20 marca 2013 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie powołało Pana Andrzeja Podgórskiego do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, a w dniu 29 stycznia 2014 r., podczas walnego zgromadzenia, została powierzona mu funkcja przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Piotr Jerzy Nadolski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku metody ilościowe i systemy informacyjne. Zasiadał w zarządach: Sandfield Capital - podmiotu prowadzącego działalność w obszarze venture capital – jako prezes zarządu w latach 2007 - 2012, V Narodowego Funduszu Inwestycyjnego Victoria S.A. (grupa Ballinger Capital) - jako prezes zarządu w latach 2003 - 2007. Pracował także jako wiceprezes zarządu funduszu FUND.1 Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (grupa Ballinger Capital). W latach 1995 - 1996 Pan Piotr Nadolski pracował jako analityk finansowy w Warta-Vita S.A. Od roku 2010 jest partnerem w Lighthouse Capital. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych. Dnia 29 stycznia 2014 r. podczas walnego zgromadzenia została mu powierzona funkcja wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Piotr Chudzik - Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego na kierunku ekonomia. Ukończył studia MBA w Richard Ivey School of Business, University of Western Ontario Canada. Posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i finansach korporacji zdobyte podczas pracy w Polsce, centralnej Europie i Kanadzie. W latach 1993 - 1996 pełnił funkcję członka zarządu w Hambros Central Europe sp. z o.o. W latach 1998 - 1999 zajmował stanowisko wiceprezesa w Bankers Trust, Investment Banking Division. W latach 1999 - 2007 pełnił funkcję *Head of Corporate Finance* w Deutsche Banku w Warszawie oraz Londynie. W latach 2007 - 2013 był dyrektorem zarządzającym na Centralną Europę w Nomura International, Investment Banking Division w Londynie oraz członkiem zarządu Nomura Corporate Advisory CEE sp. z o.o. w Warszawie. Zdał egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych podmiotów, w których akcjonariuszem jest Skarb Państwa, przeprowadzony przez komisję powołaną przez Ministra Skarbu Państwa. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Marcin Dukaczewski - Członek Rady Nadzorczej

Studiował Stosunki Międzynarodowe na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2001 r. związany z Grupą Kapitałową Prokom Investments, w której pracował przy głównych projektach informatycznych i kapitałowych prowadzonych w ramach Prokom Software S.A. oraz projektach inwestycyjnych i handlowych realizowanych przez Bioton S.A., Petrolinvest S.A. oraz inne podmioty grupy Prokom Investments jak również Emitenta. Pełni funkcję wiceprezesa zarządu Prokom Investments. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Maciej Grelowski - Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Wykładowca wyższych uczelni w przedmiocie zarządzania i *corporate governance*, zdobywał również doświadczenie, jako doradca ds. korporacyjnych. Do lutego 2007 r. był doradcą zarządu w Operator Logistyczny Paliw Płynnych sp. z o.o., zaś w latach 2005 - 2006 zajmował stanowisko Prezesa Polskiego Instytutu Dyrektorów.

Artur Piotr Jędrzejewski - Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej na specjalizacji Finanse i Bankowość. W latach 1999 - 2002 kontynuował naukę w Szkole Głównej Handlowej (studium

doktoranckie) na specjalizacji Ubezpieczenia i Fundusze Emerytalne. W roku 2003 ukończył Uniwersytet w Minesocie uzyskując tytuł Master of Business Administration (program WEMBA). Był prezesem zarządu w takich firmach jak: Carlson Capital Partners sp. z o.o. w latach 2002 - 2011 i Gaudi Management S.A. w latach 2007 - 2011. Pan Artur Jędrzejewski pracował także w Netia Telekom S.A. jako dyrektor do spraw analiz biznesowych i oficer budżetowy. W latach 2001 - 2002 był dyrektorem ds. fuzji i przejęć w BRE Corporate Finance S.A. Od roku 2003 piastuje stanowisko dyrektora zarządzającego w Carlson Private Equity Ltd. z siedzibą w Wielkiej Brytanii, a od roku 2010 jest prezesem zarządu w Bouchard & Cie A.G. z siedzibą w Szwajcarii.

Zygmunt Michał Roman - Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Gdańskiego na kierunku prawo. Zdał egzamin sędziowski oraz radcowski. Pan Zygmunt Roman pracował jako radca prawny w Banku Gdańskim S.A. w latach 1994 - 1996 oraz w kancelarii Cameron McKenna sp. z o.o. w latach 1997-1999. W latach 1995 - 1997 piastował funkcję sędziego sądu giełdowego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W okresie 1995 - 1996 był członkiem rady nadzorczej w jednej ze spółek, których akcjonariuszem był II NFI S.A. Od roku 1996 Pan Zygmunt Roman jest partnerem w Windmill Gąsiewski & Roman Kancelaria Prawnicza.

Adres miejsca pracy członków rady nadzorczej Emitenta: Polnord S.A., ul. Ślaska 35/37, 81-310 Gdynia.

6.3 Potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a innymi obowiązkami i interesami prywatnymi Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Członkowie Zarządu poza pełnieniem funkcji w organach Emitenta wchodzi w skład organów spółek, których udziałowcem (akcjonariuszem) pośrednim lub bezpośrednim jest Emitent:

(A) Zarówno pan Piotr Wesołowski jak i pan Tomasz Sznajder zasiadają w zarządach spółek:

- Śródmieście Wilanów sp. z o. o.
- Wilanów Office Park- Budynek B1 sp. z o. o.
- Wilanów Office Park- Budynek B3 sp. z o. o.
- Polnord Warszawa Ząbki- Neptun sp. z o. o.
- Polnord Łódź City Park sp. z o. o.
- Polnord Sopot II sp. z o. o.
- Polnord Szczecin Ku Słońcu sp. z o. o.
- Polnord Apartamenty sp. z o. o.
- Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o. o.

- Polnord Marketing sp. z o.o.
 - Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o. o.
 - Polnord Gdynia Brama Sopotcka sp. z o. o.
 - 10H sp. z o. o.
 - SPV1 sp. z o. o.
 - Polnord Inwestycje sp. z o. o.
- (B) Pan Piotr Wesołowski zasiada w zarządzie Semeko Aquasfera sp. z o.o., zaś pan Tomasz Sznajder w zarządzie spółki Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.
- (C) Zarówno pan Piotr Wesołowski jak i pan Tomasz Sznajder zasiadają w radzie nadzorczej spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. Ponadto, pan Piotr Wesołowski zasiada w radzie nadzorczej spółki Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.

W związku z powyższym istnieje ryzyko wystąpienia konfliktu interesów pomiędzy obowiązkami tych członków Zarządu wobec Emitenta z ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami wynikającymi z zasiadania w organach innych spółek z Grupy. Konflikt ten mógłby polegać na kolizji pomiędzy obowiązkiem działania w interesie Emitenta lub zachowywania niezależności, a obowiązkiem działania w interesie innej spółki z Grupy lub osobistymi interesami danej osoby. Należy wskazać, że opisana powyżej działalność Członków Zarządu nie jest działalnością konkurencyjną w stosunku do działalności prowadzonej przez Emitenta, jednakże interesy każdego z tych podmiotów nie muszą być tożsame z interesami Emitenta. Istnieje hipotetyczne ryzyko, że w przypadku zaistnienia konfliktu interesów zostanie on rozstrzygnięty na niekorzyść Emitenta.

Według wiedzy Emitenta poza wskazanymi wyżej nie występują żadne potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta, a innymi obowiązkami i interesami prywatnymi członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

7. PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRACYJNEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

7.1 Komitet Audytu

Przy Radzie Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu. Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

- Piotr Chudzik – Przewodniczący Komitetu;
- Marcin Dukaczewski – Wiceprzewodniczący Komitetu;
- Artur Jędrzejewski – Członek Komitetu

Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności, posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej, przewidziane w Ustawie o Biegłych Rewidentach jest Piotr Chudzik.

Zakres działania komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Emitenta oraz, o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa, Grupy:

- sprawozdawczości finansowej;
- planowania finansowego rocznego i kwartalnego;
- realizacji przedkładanych Radzie Nadzorczej planów finansowych;
- badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta;
- systemu kontroli wewnętrznej i zewnętrznej, w tym audytu wewnętrznego; oraz
- systemu zarządzania ryzykiem.

Zakres działania Komitetu Audytu może obejmować inne sprawy zlecone przez Radę Nadzorczą.

7.2 Komisja ds. wynagrodzeń

W ramach struktur organizacyjnych Emitenta nie funkcjonuje komisja ds. wynagrodzeń. Ustalanie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należy do kompetencji walnego zgromadzenia Emitenta, zaś ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalone są na podstawie zakresu obowiązków, kompetencji i odpowiedzialności wynikającej z pełnionych funkcji oraz uzyskiwanych wyników ekonomicznych. Ponadto Emitent publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu osób zarządzających i nadzorujących.

7.3 Zasady Ładu Korporacyjnego

W 2014 r. Emitent stosował w całości większość zasad Dobrych Praktyk GPW, za wyjątkiem zasad opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale lub przejściowo, bądź są stosowane w ograniczonym zakresie:

- Zasada II.1.1 - Zamieszczanie na stronie internetowej podstawowych dokumentów korporacyjnych, w szczególności regulaminów organów Emitenta.

Zarząd stoi na stanowisku, że wewnętrzne dokumenty, w szczególności takie jak np.: regulamin organizacyjny Emitenta, regulaminy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne tego typu dokumenty stanowią efekt doświadczeń i dorobku Emitenta, zatem w interesie Emitenta nie leży ujawnianie i publiczna dostępność wewnętrznych rozwiązań organizacyjnych, które z mocy prawa nie muszą być udostępniane, a w pewnych sytuacjach mogą być wykorzystywane przeciw interesom Emitenta, np. przez jej konkurentów. Zarząd nie widzi potrzeby szerokiego rozpowszechniania powyższych dokumentów poprzez stronę internetową. Akcjonariusze Emitenta mają pełny dostęp do dokumentów niezbędnych do oceny działalności Emitenta i jej organów, w tym do raportów kwartalnych, sprawozdań rocznych, Statutu i regulaminu obrad walnego zgromadzenia Emitenta. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd będzie mógł wydać zgodę na przekazanie

poszczególnych podstawowych regulacji wewnętrznych zainteresowanym osobom prawnym lub fizycznym, które na piśmie zwrócą się o ich udostępnienie.

- Zasada II.1.9a) - Zamieszczanie na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video.

Emitent nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność oraz chroni prawa wszystkich akcjonariuszy Emitenta. Ponadto treść podejmowanych uchwał Emitent przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na stronie internetowej, zatem inwestorzy mają możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na Walnym Zgromadzeniu. Emitent nie wyklucza stosowanie powyższej zasady w przyszłości.

- Zasada II.1.11 oraz związana z nią Zasada III.2 - Zamieszczanie na stronie internetowej informacji o powiązaniu członków Rady Nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Stosowne informacje zostaną zamieszczone na stronie internetowej niezwłocznie po ich otrzymaniu od członków Rady Nadzorczej.

- Zasada III.6 - Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Emitenta i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu z Emitentem.

Na datę Prospektu jedynym członkiem Rady Nadzorczej spełniającym kryteria niezależności jest pan Piotr Chudzik. Emitentowi nie są znane plany akcjonariuszy dotyczące powoływania w przyszłości członków Rady Nadzorczej spełniających kryteria niezależności. Jednocześnie Emitent stoi na stanowisku, że skład personalny organu Emitenta, jakim jest Rada Nadzorcza, powinien możliwie najlepiej odzwierciedlać strukturę właścicielską w akcjonariacie Emitenta, umożliwiając tym samym właściwą i efektywną kontrolę realizacji strategii i koncepcji działalności Emitenta, jak również należyte zabezpieczenie interesów akcjonariuszy.

- Zasada IV.10 - Emitent powinien zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

W ocenie Zarządu, powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana, z uwagi na utrudnienia logistyczne oraz zagrożenia zarówno natury technicznej, jak i prawnej dla prawidłowego i sprawnego przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia, a w szczególności realne ryzyko takich zakłóceń technicznych, które uniemożliwią nieprzerwaną, dwustronną komunikację z akcjonariuszami znajdującymi się w miejscach innych niż sala obrad. W ocenie Emitenta aktualnie obowiązujące zasady

udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji i wystarczająco zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy, w tym mniejszościowych. Ponadto zastosowanie ww. zasady byłoby związane z koniecznością ponoszenia przez Emitenta dodatkowych kosztów. Emitent jednak nie wyklucza możliwości stosowania w przyszłości zasady IV.10.

Stanowisko Emitenta w sprawie zaleceń zawartych w części pierwszej Dobrych Praktyk GPW.

Odnosząc się do części pierwszej Dobrych Praktyk GPW, stanowiących rekomendacje, Emitent zajmuje następujące stanowisko:

Zgodnie z rekomendacją I.5, Emitent powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Ustalanie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należy do kompetencji walnego zgromadzenia Emitenta, zaś ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalone są na podstawie zakresu obowiązków, kompetencji i odpowiedzialności wynikającej z pełnionych funkcji oraz uzyskiwanych wyników ekonomicznych. Ponadto, Emitent publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu osób zarządzających i nadzorujących.

Zgodnie z rekomendacją I.9, Emitent powinien zapewniać możliwości zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w sprawowaniu funkcji członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej. Jednakże wybór członków Zarządu i Rady Nadzorczej należy do suwerennej decyzji odpowiednio Rady Nadzorczej i walnego zgromadzenia Emitenta. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu decydujące znaczenie mają takie kryteria jak wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia określonych funkcji w organach Emitenta. Inne czynniki, w tym płeć osoby nie stanowią wyznacznika w powyższym zakresie.

W odniesieniu do rekomendacji I.10, dotyczącej zasad wspierania przez Emitenta różnych form ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalności sportowej czy działalności w zakresie edukacji lub nauki, Grupa wspiera różne działania społeczne traktując je, jako element strategii rozwoju Grupy i przewagi konkurencyjnej, kierując się zasadą jak najszybszego dotarcia do potencjalnych klientów Grupy na rynkach, na których prowadzi swoją działalność biznesową.

8. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

8.1 W zakresie znanym Emitentowi należy podać, czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli i istniejące mechanizmy, które zapobiegają jej nadużywaniu

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, w rozumieniu art. 4 pkt 17 Ustawy o Ofercie Publicznej:

Akcjonariusz	Ilość posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta	Liczba głosów przysługujących z posiadanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta*
Prokom Investments**	7.047.039	21,59%	7.047.039	21,59%
Pioneer Pekao Investment Management S.A. w Warszawie (wszyscy klienci tego podmiotu)***	3.119.628	9,56%	3.119.628	9,56%
SEB Asset Management S.A.	1.752.593	5,37%	1.752.593	5,37%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	5,02 %	1.637.600	5,02 %

* ustalony zgodnie z art. 4 pkt 17 Ustawy o Ofercie Publicznej

** łącznie z Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments)

*** w tym, Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w udział w ogólnej liczbie głosów i w kapitale zakładowym Emitenta.

8.2 Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Dnia 4 czerwca 2014 r. Emitent otrzymał od Prokom Investments oświadczenie z 3 czerwca 2014 r. informujące, iż Prokom Investments wraz ze swoim podmiotem zależnym tj. Osiedle Wilanowskie sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zamierzają zbyć wszystkie posiadane przez siebie akcje Emitenta. Powyższa decyzja została podjęta z uwzględnieniem:

- analiz możliwych opcji strategicznych dla Prokom Investments, w związku z posiadaniem pakietem akcji Emitenta; oraz
- deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom Investments pakietu akcji Emitenta.

Doradcą finansowym Prokom Investments w powyższym procesie jest IPOPEMA Securities S.A.

Prowadzony przez IPOPEMA Securities S.A. proces pozyskania dla Emitenta nowego inwestora skoncentrowany jest w szczególności na inwestorach branżowych oraz wyspecjalizowanych w inwestowaniu w sektorze nieruchomości inwestorach finansowych, od których to grup inwestorów Prokom Investments otrzymał potwierdzenie zainteresowania udziałem w potencjalnej transakcji nabycia całego posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom Investments pakietu akcji Emitenta.

Ostateczna decyzja o sprzedaży akcji Emitenta będzie uzależniona od możliwości uzyskania korzystnych warunków ekonomicznych transakcji.

9. INFORMACJE DODATKOWE

9.1 Kapitał akcyjny

Kapitał akcyjny Emitenta wynosi 65.266.054,00 PLN i został w całości opłacony.

Nazwa serii	Liczba akcji (w szt.)	Jednostkowa wartość nominalna (PLN)	Wartość nominalna emisji (PLN)	Rodzaj akcji	Uprzywilejowanie akcji
A	178.000	2,00	356.000,00	na okaziciela	brak
B	307.000	2,00	614.000,00	na okaziciela	brak
C	485.000	2,00	970.000,00	na okaziciela	brak
D	750.000	2,00	1.500.000,00	na okaziciela	brak
E	1.940.000	2,00	3.880.000,00	na okaziciela	brak
F	5.000.000	2,00	10.000.000,00	na okaziciela	brak
G	3.975.322	2,00	7.950.644,00	na okaziciela	brak
I	850.077	2,00	1.700.154,00	na okaziciela	brak
J	3.992.977	2,00	7.985.954,00	na okaziciela	brak
M	335.006	2,00	670.012,00	na okaziciela	brak
L	121.097	2,00	242.194,00	na okaziciela	brak
K	180.418	2,00	360.836,00	na okaziciela	brak
N	1.500.000	2,00	3.000.000,00	na okaziciela	brak
P	1.231.028	2,00	2.462.056,00	na okaziciela	brak
O	1.265.888	2,00	2.531.776,00	na okaziciela	brak
H	281.855	2,00	563.710,00	na okaziciela	brak
Q	3.239.359	2,00	6.478.718,00	na okaziciela	brak
R	7.000.000	2,00	14.000.000,00	na okaziciela	brak
Razem	32.633.027		65.266.054,00		

9.2 Umowa spółki (statut)

Rejestr i numer wpisu w rejestrze oraz opis

Emitent wpisany jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271. Akta rejestrowe Emitenta przechowywane są w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Emitent prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz budowy i wynajmu powierzchni biurowych. Emitent realizuje wszystkie projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.

Działalność Emitenta sklasyfikowana według Polskiej Klasyfikacji Działalności opisana została w §5 Statutu.

10. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE PRZEZ EMITENTA I PODMIOTY ZALEŻNE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Emitent nie jest stroną istotnych umów zawartych poza normalnym tokiem działalności Emitenta, które mogą powodować powstanie zobowiązania u dowolnego członka Grupy lub nabycie uprawnienia przez dowolnego członka Grupy o istotnym znaczeniu dla możliwości realizacji przez Emitenta zobowiązań wobec Obligatariuszy.

11. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Poza postępowaniami opisanymi poniżej Emitent nie jest ani nie był zaangażowany w żadne postępowania sądowe lub administracyjne (w tym znane Emitentowi postępowania, które mogą się rozpocząć) w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę Prospektu, które miały lub mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji

Dnia 5 marca 2013 r. Emitent wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie (**MPWiK**) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Emitent domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Emitenta kwoty 57,3 mln PLN brutto (**Wynagrodzenie**). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są: art. 49 § 2 Kodeksu Cywilnego oraz art. 31 Ustawy o Zaopatrzeniu w Wodę.

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57,3 mln PLN brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą o Zaopatrzeniu w Wodę wniosków i wezwań, MPWiK nie wyraziło zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Art. 49 § 2 Kodeksu Cywilnego oraz Ustawa o Zaopatrzeniu w Wodę nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Powyższy pozew nie obejmuje należnego Emitentowi wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Emitentowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Emitentowi niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Emitenta.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku. Sąd wyznaczył kolejne terminy rozpraw.

Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego

Dnia 28 czerwca 2013 r. Emitent skierował do Sądu Okręgowego w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa (**Miasto**) oraz Skarbowi Państwa (**Wojewoda Mazowiecki**), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140,0 mln PLN.

Emitent od 2009 r. pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009 - 2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Emitentowi odszkodowań. Na skutek skargi Emitenta, WSA w wyroku z 21 grudnia 2010 r., uchylił wszystkie decyzje administracyjne oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Emitenta z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez NSA orzeczeniem z 5 czerwca 2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Emitent zmuszony był finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Emitent sprzedał na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości S.A. wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Emitentowi odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Emitenta Miasta i Wojewody Mazowieckiego do próby ugodowej, 30 lipca 2013 r. wskutek nie zawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Emitent 16 września 2013 r. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln PLN (wyliczone na 30 czerwca 2013 r.). Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek. Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest

z dochodzeniem przez Emitenta roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Emitent jest przekonany o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Emitent wielokrotnie podejmował próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

Dnia 22 grudnia 2014 r. Miasto złożyło pismo procesowe wraz z wnioskiem o wydanie wyroku częściowego w stosunku do Miasta. Sprawa odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku. Wyznaczone zostały przez sąd kolejne terminy rozpraw sądowych. Emitent podtrzymuje swoje stanowisko.

Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie

Dnia 28 czerwca 2013 r. Emitent poprzez spółkę celową Surplus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie działającą pod firmą Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna) z siedzibą w Warszawie (**Surplus**), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy, na podstawie art. 98 ust. 1 i ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, wniosek o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne (**Działki**).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawę (**Miasto**) zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) WSA w Warszawie z 21 grudnia 2010 r. oraz (ii) NSA z 5 czerwca 2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Emitentowi, w związku z czym to Emitent, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Emitenta).

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z 30 września 2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z 18 grudnia 2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków WSA w Warszawie i NSA, zgodnie z którymi własność działki, przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Surplus jest uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus przez Emitenta oraz PD Development sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z 21 grudnia 2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 3 kwietnia 2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus pisma z Urzędu m. st. Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus z dnia 28 czerwca 2013 r., w dniu 19 września 2013 r. Surplus wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego.

W dniu 31 grudnia 2013 r. Surplus sprzedał powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Emitenta), która to spółka przystąpi do postępowania zainicjowanego przez Surplus.

Emitent złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezłatwianie sprawy w terminie. Dnia 9 września 2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za grunt położony w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Postępowanie jest w toku, Emitent podtrzymuje swoje stanowisko składając do WSA skargi na decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne.

Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno – kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów

Dnia 25 kwietnia 2012 r. Emitent złożył pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11,8 mln PLN z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno - kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno - kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

Ponadto Emitent rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln PLN. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln PLN. Proces jest w toku, stanowisko Emitenta pozostaje bez zmian.

Spór o zapłatę czynszu w budynku biurowym Wilanów Office Park – budynek B1 sp. z o.o.

Wilanów Office Park - budynek B1 sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III sp. z o.o.) (**Wynajmujący**) zawarł 27 grudnia 2010 r. ze spółką Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich POL-AQUA S.A. (**Najemca**) umowę najmu całego budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m² w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie (**Budynek**). Umowa została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania umowy za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 r. Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania założonych kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). Dnia 14 lipca 2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś 31 października 2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c. Wynajmujący uznaje oświadczenie Najemcy za nieskuteczne z następujących względów:

- umowa została zawarta na okres 10 lat i to między dwoma profesjonalnymi podmiotami, a w tego typu przypadkach prawo nie pozwala na jednostronne zakończenie stosunku najmu;

- Najemca twierdzi, iż po stronie Wynajmującego lub po stronie Emitenta istniał obowiązek wybudowania asfaltowej drogi w ulicy Branickiego przylegającej do Budynku od północy, jednakże umowa nie wspomina o takim obowiązku, co więcej stroną umowy jest wyłącznie spółka Wilanów Office Park - budynek B 1 sp. z o.o. a nie Emitent;
- w chwili zawierania umowy Emitent nie był już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki nr 2/53 przeznaczonej pod drogę publiczną, gdyż prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło wcześniej, a jej własność przeszła na m.st. Warszawa, zaś w tej sytuacji decyzja o budowie drogi należała wyłącznie do Gminy Warszawa; oraz
- Najemca w chwili zawierania umowy był w pełni świadomy, iż do budynku od strony północnej nie prowadzi droga asfaltowa, a mimo to zdecydował się na zawarcie umowy, wobec czego zgodnie z art. 694 § 3 k.c. Najemca nie może twierdzić, iż brak tej drogi jest wadą Budynku, o której nie wiedział.

Wszystkie wyżej wskazane okoliczności pozwalają twierdzić, iż oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a umowa trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

W chwili obecnej toczą się dwa postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym dotyczące przedmiotowej sprawy:

- sprawa z powództwa Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu; oraz
- sprawa z powództwa Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

Na 31 marca 2015 r. wartość należności Wynajmującego od Najemcy wynosiła 15,0 mln PLN.

Spór z ANR o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Spółki z Grupy są stroną pozwaną w sporach sądowych z powództwa Skarbu Państwa, na rzecz którego działa ANR, związanych z umowami o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Spory te powstały na skutek wypowiedzenia przez ANR w 2007 r. umów użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii Grupy wypowiedzenie dokonane przez ANR było nieskuteczne. Grupa utworzyła jednak rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 31 marca 2015 r. utworzone były rezerwy w wysokości 34,6 mln PLN z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 19,4 mln PLN.

WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Przedstawione informacje finansowe zostały przygotowane na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2013 r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r. Emitent sporządza sprawozdania finansowe na podstawie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłaszanych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Zaprezentowane poniżej informacje finansowe za 2013 rok zostały przekształcone w celu zachowania porównywalności z danymi za 2014 rok. Konieczność przekształcenia informacji finansowych wynikała:

- z zastosowania się do zaleceń nowego podmiotu badającego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 r. i wprowadzenia korekt wskazanych w Nocie 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r.;
- ze wskazanych w Nocie 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r. zmian w sposobie prezentowania zapasów przez Grupę, zmian w sposobie prezentowania kosztów opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości, które prezentowane są w pozostałych kosztach operacyjnych; oraz
- z wejścia w życie wraz z 1 stycznia 2014 r. nowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, w tym w szczególności MSSF 11 eliminującego metodę konsolidacji proporcjonalnej, co wiązało się z ujęciem z początkiem 2014 r. metodą praw własności wspólnego przedsięwzięcia Emitenta jakim jest Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. wraz z jej jednostkami zależnymi. W związku z powyższym od 2014 r. zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w skonsolidowanym bilansie Grupy, a nastąpiło ujęcie inwestycji w wartości bilansowej aktywów netto, następnie skorygowanej z tytułu trwałej utraty wartości.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	tys. zł	
	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Przychody ze sprzedaży	183.188	196.707
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39.755	24.166
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23.756	(22.615)
Zysk (strata) brutto	11.255	(56.266)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21.388	(34.780)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20.457	(41.120)
Zysk (strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	20.457	(41.120)

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej (bilans)

	tys. zł	
	31.12.2014 (zbadane)	31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom spółki dominującej	1.067.382	1.052.276
Kapitał podstawowy	65.266	65.266
Zobowiązania długoterminowe	406.824	430.203
Zobowiązania krótkoterminowe	298.898	264.082
Aktywa trwałe	970.808	1.130.102
Aktywa obrotowe	793.096	606.458
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9.200	10.001
Suma aktywów	1.773.104	1.746.561

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	tys. zł	
	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20.789)	60.876
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	57.849	12.223
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9.069	(82.151)

Zysk na akcję

	01.01.2014 - 31.12.2014 (zbadane)	01.01.2013 - 31.12.2013 (dane przekształcone) (zbadane)
Zysk na jedną akcję – podstawowy (zł)	0,63	(1,59)
Zysk na jedną akcję – rozwodniony (zł)	0,62	(1,59)

Przedstawione informacje finansowe zostały przygotowane na podstawie niezbadanego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r., na podstawie niezbadanego skróconego skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r. Emitent sporządza sprawozdania finansowe na podstawie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłaszanych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Zaprezentowane poniżej informacje finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r. zostały przekształcone w celu zachowania porównywalności z danymi za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r. Konieczność przekształcenia informacji finansowych wynikała:

- z zastosowania się do zaleceń nowego podmiotu badającego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 r. i wprowadzenia korekt wskazanych w Nocie 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r.;
- ze zmian w sposobie prezentowania kosztów opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości, które prezentowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	tys. zł	
	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezbadane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (niezbadane)
Przychody ze sprzedaży	66.340	37.048
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15.967	7.181
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	8.878	1.562
Zysk (strata) brutto	3.815	315
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1.340	1.819
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1.294	424
Zysk (strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1.294	424

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej (bilans)

	tys. zł	
	31.03.2015 (niezbadane)	31.12.2014 (zbadane)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom spółki dominującej	1.069.512	1.067.382
Kapitał podstawowy	65.266	65.266
Zobowiązania długoterminowe	382.619	406.824
Zobowiązania krótkoterminowe	304.853	298.898
Aktywa trwałe	969.535	970.808
Aktywa obrotowe	778.249	793.096
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9.200	9.200
Suma aktywów	1.756.984	1.773.104

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	tys. zł	
	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezbadane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (niezbadane)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14.916	6.142
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5.325	(3.835)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(21.403)	(26.754)

Zysk na akcję

	01.01.2015 - 31.03.2015 (niezbadane)	01.01.2014 - 31.03.2014 (dane przekształcone) (niezbadane)
Zysk na jedną akcję – podstawowy (zł)	0,04	0,01
Zysk na jedną akcję – rozwodniony (zł)	0,04	0,01

SUBSKRYPCJA

1. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

1.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

(a) Warunki Oferty

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej oraz ubiegania się o dopuszczenie Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000 PLN, emitowanych w ramach Programu, do obrotu na Rynku Regulowanym.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą zgodnie z uchwałą Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia Programu, zgodnie z uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. oraz na podstawie uchwał Zarządu w sprawie emisji poszczególnych serii Obligacji.

Ostateczne Warunki dla danej serii Obligacji zostaną przekazane do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa oraz w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.polnord.pl).

Ostateczne Warunki dla danej serii Obligacji zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z aneksami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

(b) Wielkość emisji

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji mogą być kierowane do Inwestorów Instytucjonalnych oraz Inwestorów Detalicznych albo wyłącznie do jednej z tych grup inwestorów.

Poszczególne serie Obligacji mogą być emitowane w transzach.

Program obejmuje emisje dwóch lub więcej serii Obligacji, na podstawie niniejszego Prospektu, realizowanych w okresie ważności niniejszego Prospektu.

W przypadku, gdy w ramach Oferty, zostanie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu, jego wyniki będą podstawowym kryterium ustalenia liczby Obligacji oferowanych w danej serii. W przeciwnym wypadku, podstawowym kryterium ustalenia liczby Obligacji oferowanych w danej serii będzie ocena potencjalnego popytu na instrumenty finansowe o charakterze nieudziałowym oraz rentowności innych lokat kapitału dostępnych dla inwestorów na rynku polskim.

W każdym typie Oferty brane będą pod uwagę również dodatkowe kryteria ustalenia liczby Obligacji oferowanych w ramach danej serii. Należy do nich zaliczyć m.in. poziom stopy WIBOR, poziom oprocentowania depozytów, oczekiwane przez inwestorów poziomy oprocentowania/dyskonta w stosunku do wartości nominalnej Obligacji, koszt alternatywnych sposobów finansowania działalności przez Emitenta, zapotrzebowanie na finansowanie dłużne ze strony Emitenta, koszty obsługi Oferty. Nie można także wykluczyć, że będą brane pod uwagę inne kryteria, w tym m.in. takie, które mogą wynikać ze zmian regulacji dotyczących rynku kapitałowego, w tym regulacji KNF, KDPW, GPW, itp.

(c) Terminy obowiązywania Oferty

Obligacje mogą być oferowane w okresie ważności niniejszego Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia:

- (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Emitenta lub Oferujących do przeprowadzenia na podstawie Prospektu; albo
 - (ii) dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem,
- w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później.

Ponadto, ważność Prospektu wygasa z dniem:

- (i) przekazania przez Emitenta oraz Oferujących do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu, oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości; albo
- (ii) ogłoszenia przez Emitenta oraz Oferujących, na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości.

(d) Terminy i miejsce przyjmowania zapisów na Obligacje

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii lub transzy. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie

komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, oraz w formie raportu bieżącego, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Ponadto Emitent może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, oraz w formie raportu bieżącego, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta zmiana terminów przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii mogłaby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt oraz w formie raportu bieżącego.

Termin budowy Księgi Popytu wskazany zostanie w zaproszeniach do złożenia deklaracji nabycia Obligacji skierowanych do inwestorów przez DM mBanku lub mBank. Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany ustalonych dla danej serii Obligacji terminów budowy Księgi Popytu. W przypadku zmiany ww. terminów stosowna informacja zostanie przesłana inwestorom, do których skierowano zaproszenia do złożenia deklaracji nabycia Obligacji.

(e) Zasady składania zapisów na Obligacje

Proces budowy Księgi Popytu

W przypadku, jeśli Oferta danej serii lub transzy Obligacji kierowana będzie do zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych, przed subskrypcją Obligacji danej serii będzie mógł zostać przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu. W ramach procesu budowy Księgi Popytu każdy Oferujący złoży w imieniu Emitenta wybranym przez siebie zaproszonym Inwestorom Instytucjonalnym zaproszenia do złożenia deklaracji nabycia Obligacji danej serii.

Zaproszony Inwestor Instytucjonalny składający deklarację nabycia Obligacji powinien wypełnić formularz, którego wzór udostępniany będzie przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu, odnoszący się do Obligacji danej serii, podając m.in. liczbę Obligacji deklarowanych przez niego do nabycia oraz parametry Obligacji tj. cenę emisyjną albo oprocentowanie albo marżę ponad stopę referencyjną, przy jakich Inwestor Instytucjonalny deklaruje nabycie Obligacji. Decyzje o tym, który parametr Obligacji ustalany będzie na podstawie deklaracji nabycia Obligacji podejmowane będą każdorazowo przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu. Dopuszcza się składanie deklaracji nabycia Obligacji poprzez ich przesłanie faxem lub e-mailem, o ile zostanie to uzgodnione między zaproszonym Inwestorem Instytucjonalnym, a DM mBanku lub mBankiem.

Nie ma ograniczeń, co do liczby Obligacji objętych jedną deklaracją nabycia Obligacji z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba Obligacji deklarowanych do nabycia na podstawie deklaracji nabycia Obligacji nie może być większa niż liczba Obligacji emitowanych i oferowanych do nabycia w ramach danej serii. Inwestor Instytucjonalny ma prawo do złożenia jednej deklaracji nabycia Obligacji, która będzie mogła zawierać, co najwyżej trzy różne ceny emisyjne albo odpowiednio trzy różne wysokości oprocentowania albo marży.

Wzór formularza deklaracji nabycia Obligacji będzie udostępniany Inwestorom Instytucjonalnym w trakcie procesu budowy Księgi Popytu w odniesieniu do danej serii Obligacji.

Dla każdej z serii Obligacji deklaracje nabycia Obligacji w ramach budowy Księgi Popytu będą mogły być składane w DM mBanku lub w mBanku. Zaproszeni Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani składać deklaracje nabycia Obligacji do tego podmiotu, przez który zostali zaproszeni do udziału w procesie budowy Księgi Popytu.

W terminie przyjmowania deklaracji nabycia Obligacji zaproszony Inwestor Instytucjonalny ma prawo do anulowania złożonej deklaracji nabycia Obligacji. Anulowanie deklaracji nabycia Obligacji powinno być dokonane w formie pisemnego oświadczenia zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego złożonego w miejscu i terminie właściwych dla miejsca i terminu składania deklaracji nabycia Obligacji.

Na podstawie Księgi Popytu zbudowanej w oparciu o złożone deklaracje nabycia Obligacji, Emitent, w porozumieniu z DM mBanku lub mBankiem podejmie decyzję o ostatecznych parametrach (cenie emisyjnej lub oprocentowaniu lub marży ponad stopę referencyjną) oraz liczbie Obligacji danej serii lub odpowiednio transzy. Ponadto Emitent w porozumieniu z DM mBanku lub mBankiem dokona wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których skierowane zostaną zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Obligacji.

Zaproszenia do złożenia zapisu będą mogły być kierowane tylko do tych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Obligacji oferowali cenę nie niższą niż ostatecznie ustalona cena emisyjna Obligacji danej serii. W przypadku, gdy w składanej deklaracji nabycia Obligacji Inwestor Instytucjonalny zobowiązany byłby do podania, jako deklarowanego parametru oprocentowania albo marży Obligacji, zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Obligacji kierowane będą mogły być tylko do tych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Obligacji wskazywali oprocentowanie albo marżę nie wyższe od ostatecznie ustalonego oprocentowania albo marży Obligacji danej serii.

Złożenie deklaracji nabycia Obligacji nie stanowi zobowiązania ani dla Emitenta ani dla żadnego z Oferujących do wystosowania do Inwestora Instytucjonalnego zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Obligacji, jednakże zaproszenie do złożenia zapisu będzie mogło być kierowane wyłącznie do zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Obligacji spełnili warunek, o którym mowa powyżej. Osoby występujące w imieniu Inwestora Instytucjonalnego najpóźniej wraz ze składaną deklaracją nabycia Obligacji powinny złożyć dokumenty wykazujące uprawnienie do reprezentowania Inwestora Instytucjonalnego.

Zaproszenia do składania zapisów zostaną skierowane do Inwestorów Instytucjonalnych po zakończeniu terminu budowy Księgi Popytu odnoszącego się do danej serii Obligacji, w terminie wskazanym na formularzu deklaracji nabycia Obligacji. W przypadku nie wystosowania do Inwestora Instytucjonalnego zaproszenia do składania zapisów w powyższym terminie, złożona przez niego deklaracja nabycia Obligacji wygasa.

Zasady składania zapisów

W ramach każdej serii Obligacji zapisy na Obligacje będą mogły być składane przez inwestorów nabywających Obligacje w punktach obsługi klienta DM mBanku lub w siedzibie DM mBanku lub, w przypadku danej serii lub transzy kierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych, również w biurze maklerskim mBanku.

Zapisy mogą być składane za pośrednictwem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu), o ile dopuszczają to regulacje danego Oferującego, firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis lub zostanie to uzgodnione między zaproszonym Inwestorem Instytucjonalnym, a DM mBanku lub odpowiednio mBankiem.

W przypadku utworzenia konsorcjum dystrybucyjnego, ostateczna lista punktów, w których inwestorzy będą mogli składać zapisy na Obligacje danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach lub w formie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl najpóźniej przed rozpoczęciem zapisów oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, o której mowa w części „Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu” poniżej.

Ostateczne Warunki każdej serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Wielkości te mogą być różne dla poszczególnych transz, w przypadku podziału oferty na transze.

Ostateczne Warunki każdej serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat wielokrotności zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku łącznie złożone zapisy przez pojedynczego inwestora w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy nie mogą opiewać na więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii lub odpowiednio transzy.

Zapisy na Obligacje będą składane na trzech egzemplarzach formularza zapisu. Na dowód złożenia zapisu osoba składająca zapis otrzymuje jeden egzemplarz złożonego i wypełnionego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi składający zapis.

Wzór formularza zapisu na Obligacje będzie udostępniany inwestorom przez Oferujących w terminach subskrypcji poszczególnych serii Obligacji. Za złożenie formularza zapisu na Obligacje uznaje się także wydruk komputerowy podpisany przez inwestora i zawierający wszystkie elementy wymagane w formularzu zapisu.

Składając zapis inwestor podpisuje oświadczenie, iż:

- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z Ustawą o Ochronie Danych Osobowych, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Obligacji oraz oświadcza, że dane osobowe zostały podane dobrowolnie, jak również przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania; oraz
- wyraża zgodę na przekazywanie danych i informacji stanowiących tajemnicę zawodową oraz informacji związanych z dokonaniem zapisem na Obligacje przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis – Oferującym oraz Emitentowi w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia sprzedaży Obligacji oraz upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

W przypadku, gdy rejestracja Obligacji danej serii w KDPW będzie miała nastąpić w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzącego do zapisania Obligacji na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, płatność za Obligacje danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji (na zasadzie *delivery versus payment*). W takim przypadku wskazanie przez inwestora rachunku papierów wartościowych na potrzeby rozliczenia płatności oraz rozliczenia Obligacji jest obligatoryjne, a jego niewskazanie powoduje nieważność zapisu.

Ostateczne warunki będą wskazywały, czy dany typ inwestora w oferowanej serii Obligacji lub transzy zobowiązany jest do posiadania rachunku w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis, czy też zobowiązany jest jedynie do posiadania rachunku inwestycyjnego prowadzonego przez firmę inwestycyjną i wraz ze złożeniem zapisu może być/jest zobowiązany do złożenia dyspozycji deponowania Obligacji.

W przypadku przyjmowania zapisów z wykorzystaniem systemu transakcyjnego GPW do przeprowadzenia przydziału Obligacji lub w przypadku składania zapisów z wymaganym rachunkiem w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis, Obligacje zostaną zdeponowane na rachunku inwestycyjnym inwestora, z którego został złożony zapis.

W pozostałych przypadkach, składając dyspozycję deponowania inwestor podaje numer rachunku inwestycyjnego, nazwę prowadzącej go firmy inwestycyjnej oraz zobowiązuje się do poinformowania firmy inwestycyjnej, w której składany jest zapis, o wszelkich zmianach dotyczących tego rachunku. Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zawarta została na formularzu zapisu.

Inwestor składając zapis powinien okazać dokumenty, z których wynika jego status prawny oraz zasady reprezentacji. Osoby składające zapis w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej powinny najpóźniej wraz z zapisem przedstawić ważne dokumenty wykazujące umocowanie osoby składającej zapis do reprezentowania inwestora, chyba że takie dokumenty zostały już uprzednio dostarczone w związku z inną transakcją i inwestor oświadczy, że są aktualne.

Inwestor może złożyć zapis za pośrednictwem pełnomocnika. Szczegółowe zasady składania zapisów, które nie zostały uregulowane w niniejszym Prospekcie, w tym zasady składania zapisów przez pełnomocników, winny być zgodne z regulacjami danego Oferującego przyjmującego zapisy na Obligacje.

Złożenie zapisu na Obligacje przez firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie polega na złożeniu przez tę firmę formularza zapisu oraz dołączeniu do niego listy inwestorów, w imieniu których składany jest zapis. Lista taka musi zawierać, w odniesieniu do każdego inwestora, dane wymagane w formularzu zapisu oraz musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy zarządzającej cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, ewentualne koszty wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie

przysługują odsetki ani odszkodowanie. Informacje dotyczące zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi znajdują się w części „Opodatkowanie” Prospektu.

Dodatkowe zasady składania zapisów w przypadku budowania Księgi Popytu

W przypadku gdy dana Oferta zostanie poprzedzona budowaniem Księgi Popytu, zaproszony Inwestor Instytucjonalny, do którego zostanie skierowane zaproszenie do składania zapisów, będzie uprawniony do dokonania zapisu na wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu liczbę Obligacji, która będzie nie większa niż liczba Obligacji deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w złożonej przez niego deklaracji nabycia Obligacji oraz, w przypadku złożenia zapisu, będzie zobowiązany do dokonania wpłaty na Obligacje.

Złożenie przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Obligacji niż określona w zaproszeniu lub dokonanie przez tego inwestora wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż określona w zaproszeniu może spowodować, że danemu inwestorowi nie zostaną przydzielone żadne Obligacje, przy czym Emitent w uzgodnieniu z danym Oferującym może podjąć decyzję o przydzieleniu inwestorowi Obligacji w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty.

W przypadku złożenia przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na większą liczbę Obligacji niż wskazana w zaproszeniu, zapis taki zostanie uznany za złożony na liczbę Obligacji wskazanych w zaproszeniu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu lub którzy w nim uczestniczyli, ale nie otrzymali zaproszenia do składania zapisów na Obligacje, mogą składać zapisy na zasadach ogólnych na minimalną liczbę Obligacji określoną dla tej transzy lub serii w Ostatecznych Warunkach i nie większą niż liczba Obligacji oferowanych w danej transzy lub serii Obligacji.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy niezależnie od faktu uczestnictwa w budowie Księgi Popytu i niezależnie od faktu otrzymania zaproszenia do składania zapisów na Obligacje, złożyli zapis na Obligacje na zasadach ogólnych, powinni zapoznać się z zasadami przydziału Obligacji, opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz w Ostatecznych Warunkach.

Dla każdej z serii Obligacji zapisy na Obligacje w ramach Oferty poprzedzonej budową Księgi Popytu będą mogły być składane w DM mBanku lub w mBanku. Zaproszeni Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani składać zapisy na Obligacje do tego podmiotu, przez który zostali zaproszeni do składania zapisów na Obligacje.

(f) Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości Aneks do Prospektu, osoba, która złożyła zapis na Obligacje przed opublikowaniem takiego Aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwóch dni roboczych od dnia opublikowania Aneksu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy Aneks do Prospektu jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych, lub czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku, gdy Aneks do Prospektu odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Obligacji, prawo do uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Obligacji, których dotyczył Aneks.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania Aneksu do Prospektu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, w którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadałaby później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach, Aneks ten zawierał będzie informacje o zmianie daty przydziału, dniach ustalenia praw do świadczeń z Obligacji, dniach płatności świadczeń z Obligacji, jak również o zmianie daty ustalenia stopy bazowej, w przypadku oprocentowania zmiennego, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach danej serii Obligacji.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej serii Obligacji w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki i Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta www.palnord.pl.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach danej serii Obligacji.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisów, firma inwestycyjna, która przyjęła zapis zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do siedmiu dni roboczych bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

- (g) Warunki odwołania, odstąpienia, zawieszenia lub niedojścia Oferty

Informacje o odwołaniu Oferty

Informacja o odwołaniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, oraz w formie raportu bieżącego, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odwołanie Oferty danej serii Obligacji mogłaby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt oraz w formie raportu bieżącego.

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferujących, może podjąć decyzję o odwołaniu wszystkich ofert publicznych Obligacji będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Taka informacja zostanie

podana do publicznej wiadomości w trybie art. 49 ust. 1b pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Informacje o zawieszeniu Oferty

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferujących, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów nabywających Obligacje. Informacja o zawieszeniu oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Aneksu oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Obligacji, złożone przez inwestorów deklaracje nabycia oraz zapisy na Obligacje oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania Aneksu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, Emitent, na podstawie rekomendacji Oferujących, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów.

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy;
- nagłe zmiany w sytuacji Grupy, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność;
- nagłe zmiany w otoczeniu Grupy mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Grupy;
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Grupy.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

W przypadku odstąpienia od wszystkich ofert publicznych Obligacji będących przedmiotem Prospektu oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, stosowna decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 49 ust. 1b pkt 2 Ustawy o Ofercie oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Niedojście Oferty do skutku

Niedojście Oferty Obligacji danej serii do skutku może wystąpić w przypadku, gdy:

- w terminie określonym w Ostatecznych Warunkach nie zostaną należycie subskrybowane co najmniej dwie Obligacje;
- nie zostanie osiągnięty próg emisji (jeżeli taki próg emisji został ustanowiony);
- Emitent odstąpi od Oferty danej serii Obligacji; lub
- KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji.

Informacja o nie dojdzie do skutku Oferty Obligacji danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

(h) Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

W przypadku, gdy dana seria lub odpowiednio transza Obligacji adresowana będzie do Inwestorów Detalicznych, Obligacje przydzielone zostaną inwestorom przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy przekroczy liczbę Obligacji oferowanych w ramach danej serii lub odpowiednio transzy, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów,
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada przydziału Obligacji będzie każdorazowo wskazywana w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Obligacji.

Przydział Obligacji będzie mógł zostać dokonany przy wykorzystaniu systemu informatycznego spółki prowadzącej rynek regulowany lub za pośrednictwem danego Oferującego – w takim przypadku stosowna informacja zostanie zamieszczona w Ostatecznych Warunkach dotyczących Obligacji danej serii.

W przypadku dokonania przez inwestora nabywającego Obligacje wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Obligacji i ich ceny emisyjnej, nadpłacone środki zostaną zwrócone przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis na rachunek wskazany przez inwestora na formularzu zapisu lub na rachunek inwestycyjny, z którego inwestor złożył zapis, najpóźniej w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia przydziału Obligacji danej serii.

W serii lub odpowiednio transzy skierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych Obligacje zostaną przydzielone zgodnie z zasadami opisanymi w Ostatecznych Warunkach i mogą być determinowane udziałem inwestora w procesie budowania Księgi Popytu.

W przypadku, gdy Oferta danej serii lub odpowiednio transzy Obligacji zostanie poprzedzona budową Księgi Popytu, Obligacje zostaną przydzielone w pierwszej kolejności zaproszonym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń do składania zapisów na Obligacje danej serii prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Obligacje. W odniesieniu do tych zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych Obligacje zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami. W dalszej kolejności Obligacje mogą zostać przydzielone według uznania Emitenta pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym.

W przypadku, gdyby po dokonaniu przydziału Obligacji zgodnie z procedurą określoną dla danej transzy, nie wszystkie Obligacje zostaną przydzielone, Emitent zastrzega sobie możliwość dokonania przesunięcia nieobjętych Obligacji do drugiej transzy, o ile popyt zgłoszony przez inwestorów w tej transzy będzie przewyższał ich podaż.

(i) Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu

Ostateczne Warunki każdej serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Wielkości te mogą być różne dla poszczególnych transz, w przypadku podziału oferty na transze.

Ostateczne Warunki każdej serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat wielokrotności zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku łącznie złożone zapisy przez jednego inwestora w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy nie mogą opiewać na więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii lub odpowiednio transzy.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii lub odpowiednio transzy zostanie uznana za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii lub odpowiednio transzy.

W przypadku przeprowadzenia procesu budowy Księgi Popytu liczba Obligacji, na jaką zaproszony Inwestor Instytucjonalny będzie uprawniony złożyć zapis, powinna być równa liczbie Obligacji wskazanych w wystosowanym do niego zaproszeniu do składania zapisów, która będzie nie większa niż liczba Obligacji deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

(j) Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych

(i) Sposób i terminy wnoszenia wpłat

W przypadku, gdy do złożenia zapisu na Obligacje wymagane będzie posiadanie rachunku inwestycyjnego w firmie inwestycyjnej uprawnionej do przyjmowania zapisów, w chwili składania zapisu inwestor będzie zobowiązany posiadać na rachunku inwestycyjnym w firmie, w której składa zapis, środki pieniężne stanowiące wpłatę w pełnej wysokości na subskrybowane Obligacje.

Jeśli posiadanie rachunku inwestycyjnego w firmie inwestycyjnej uprawnionej do przyjmowania

zapisów nie będzie obligatoryjne, inwestor będzie zobowiązany wnieść wpłatę w pełnej wysokości na subskrybowane Obligacje w taki sposób, aby w terminie określonym w Ostatecznych Warunkach wpłynęła na rachunek firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Na zasadach obowiązujących w danej firmie inwestycyjnej uprawnionej do przyjmowania zapisów, wpłatę na Obligacje objęte zapisem będą mogły stanowić należności wynikające z zawartych, lecz nierozliczonych transakcji sprzedaży.

Na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy, Oferujący lub inne firmy inwestycyjne, za pośrednictwem których składany jest zapis upoważnione są do pobierania prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji.

Za wpłatę w pełnej wysokości rozumie się kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji danej serii subskrybowanych przez inwestora oraz ceny jednej Obligacji tej serii, po jakiej będą one nabywane przez inwestora (równej cenie emisyjnej Obligacji tej serii), powiększoną o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane.

W przypadku, gdy płatność za Obligacje danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz podmiot reprezentujący Emitenta (na zasadzie *delivery versus payment*), w celu opłacenia subskrybowanych Obligacji inwestor będzie zobowiązany do wystawienia określonej instrukcji rozliczeniowej w terminie i o parametrach wskazanych przez Oferujących.

Informacja o dokładnym terminie oraz sposobie wnoszenia wpłat dla danej serii Obligacji lub transzy podawana będzie do publicznej wiadomości każdorazowo w Ostatecznych Warunkach.

(ii) Dostarczenie papierów wartościowych

Emitent wystąpi z wnioskiem do KDPW o zawarcie umowy, której przedmiotem będzie rejestracja Obligacji w Depozycie. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, Emitent dokona odpowiednich czynności w celu niezwłocznego zdeponowania Obligacji na rachunkach inwestycyjnych osób, którym je przydzielono.

W przypadku gdy rejestracja Obligacji danej serii w KDPW będzie miała nastąpić w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzącego do zapisania Obligacji na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, rejestracja nastąpi po dostarczeniu do KDPW instrukcji rozliczeniowej przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek papierów wartościowych inwestora (wraz z równoczesnym opłaceniem obligacji) zgodnej z instrukcją rozliczeniową wystawioną przez uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji.

Obligacje zostaną zdeponowane na rachunkach inwestycyjnych inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami.

Tryb rejestracji będzie każdorazowo wskazywany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Obligacji.

- (k) Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty

Emitent przekaże w formie raportu bieżącego informacje o wynikach Oferty danej serii Obligacji w terminach wynikających z przepisów prawa.

- (l) Procedura wykonania prawa pierwokupu

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych.

1.2 Zasady dystrybucji i przydziału

- (a) Rodzaje inwestorów, do których kierowana jest oferta

Oferta Obligacji kierowana jest do:

- (i) Inwestorów Instytucjonalnych, tj. osób prawnych, firmy zarządzających cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie oraz jednostek organizacyjnych tych osób nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Obligacje na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie; lub
- (ii) Inwestorów Detalicznych, tj. osób fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Obligacje na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie, z zastrzeżeniem że w przypadku danej serii lub transzy Obligacji osoby prawne mogą również zostać zaliczone do grupy Inwestorów Detalicznych, o ile zostanie to wskazane w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii lub transzy Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji mogą być kierowane do Inwestorów Instytucjonalnych oraz Inwestorów Detalicznych albo wyłącznie do jednej z tych grup inwestorów, jak również, poszczególne serie Obligacji mogą być emitowane w podziale na transze.

Ponadto, w oferowanej transzy lub serii zapis może być złożony przez podmiot pełniący funkcję animatora rynku, z którym Emitent podpisze umowę w sprawie wykonywania czynności animatora rynku. Powołany przez Emitenta animator rynku zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach. Animator rynku jest uprawniony do złożenia zapisu w danej serii lub transzy.

Wybór grupy inwestorów, do których adresowana będzie dana seria Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta i wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Obligacji.

Oferty nie będą przeprowadzane jednocześnie w dwóch lub większej liczbie krajów.

Prawo do nabycia oferowanych Obligacji nie będzie zbywalne. Niezrealizowane prawa do nabycia oferowanych Obligacji wygasną z upływem terminu ich realizacji.

(b) Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji

Inwestor jest uprawniony do otrzymania informacji o liczbie przydzielonych Obligacji w firmie inwestycyjnej prowadzącej jego rachunek inwestycyjny zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu. Zwraca się uwagę inwestorom, że nie będą do nich wystosowywane pisma informujące o dokonanych przydziale, chyba że taką konieczność przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której inwestor złożył zapis.

W szczególności, możliwe jest, że rozpoczęcie obrotu Obligacjami nabytymi przez inwestora może rozpocząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Obligacji, bowiem rozpoczęcie notowań Obligacji nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Obligacji. Z uwagi na powyższe zaleca się inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich rachunki inwestycyjne w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

1.3 Cena Obligacji

Cena emisyjna ustalana będzie odrębnie dla każdej serii Obligacji emitowanej w ramach Programu.

Cena emisyjna (i odpowiednio, oprocentowanie lub marża) poszczególnych serii Obligacji będą każdorazowo ustalone i podawane do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

Cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

Inwestor zapisujący się na Obligacje nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych ze złożeniem zapisu poza ewentualną prowizją, do pobierania której uprawnione będą firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Mogą występować również inne koszty pośrednio związane ze złożeniem zapisu na Obligacje, w tym koszt założenia i prowadzenia rachunku inwestycyjnego. Należy również zwrócić uwagę, iż wpłaty na Obligacje dokonywane przez inwestorów nie są oprocentowane, a w przypadku zwrotu dokonanej wpłaty inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

1.4 Plasowanie i gwarantowanie (subemisja)

(a) Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty:

Koordynatorami Oferty są, w zależności od treści Ostatecznych Warunków, Dom Maklerski mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wspólna 47/49 lub mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Senatorska 18.

(b) Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe

Agentem ds. płatności i podmiotem świadczącym usługi depozytowe jest Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4.

(c) Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną i nie planuje zawierania umowy o subemisję. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie Aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej. Aneks będzie zawierał informacje o warunkach umowy o subemisję oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez subemitenta.

W dniu 26 maja 2015 r. Emitent zawarł z mBankiem i DM mBanku umowę programową dotyczącą Programu, na podstawie której mBank i DM mBanku zobowiązały się, na warunkach określonych w umowie, do plasowania ofert Obligacji bez zobowiązania do zagwarantowania nabycia Obligacji lub nabycia Obligacji na własny rachunek.

Wysokość prowizji, z tytułu plasowania emisji, płatna przez Emitenta na rzecz Oferujących będzie wynosić: 2,25% łącznej nominalnej wartości wyemitowanych Obligacji w przypadku serii Obligacji kierowanej do Inwestorów Detalicznych oraz 1,5% łącznej nominalnej wartości wyemitowanych Obligacji w przypadku serii Obligacji kierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych.

(d) Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Emitent nie zawarł ani nie przewiduje zawierania umowy o subemisję inwestycyjną lub usługową. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie Aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej. Aneks będzie zawierał informacje o warunkach umowy o subemisję oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez subemitenta.

2. OGRANICZENIA SPRZEDAŻY

2.1 Rzeczpospolita Polska

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby ofert publicznych Obligacji w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

2.2 Oferta publiczna na podstawie Dyrektywy Prospektowej

Prospekt został zatwierdzony przez KNF, organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym na terytorium Polski. W żadnym innym Państwie Członkowskim nie była ani nie będzie przeprowadzana oferta publiczna Obligacji.

W odniesieniu do każdego państwa członkowskiego EOG (innego niż Polska), które przyjęło Dyrektywę Prospektową (każde z nich zwane dalej **Odpowiednim Państwem Członkowskim**), począwszy od dnia implementacji Dyrektywy Prospektowej w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim nie została ani nie zostanie przeprowadzona publicznie oferta Obligacji inna niż:

- kierowana do podmiotu będącego inwestorem kwalifikowanym w rozumieniu Dyrektywy Prospektowej;
- kierowana do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych innych niż inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2(1)(e) Dyrektywy Prospektowej; lub
- we wszelkich innych okolicznościach przewidzianych w art. 3(2) Dyrektywy Prospektowej,

o ile taka oferta Obligacji nie prowadziłaby do powstania obowiązku opublikowania prospektu na mocy art. 3 Dyrektywy Prospektowej na terenie Odpowiedniego Państwa Członkowskiego.

Dla potrzeb niniejszego punktu 2.3 (Oferta publiczna na podstawie Dyrektywy Prospektowej) wyrażenie **oferta publiczna Obligacji** w odniesieniu do dowolnych Obligacji w dowolnym Odpowiednim Państwie Członkowskim oznacza przekazanie, w dowolnej formie i za pomocą dowolnych środków przekazu, wystarczających informacji w zakresie warunków oferty oraz dotyczących Obligacji będących przedmiotem oferty, których zakres umożliwi inwestorowi podjęcie decyzji o nabyciu lub objęciu Obligacji, przy czym zakres i forma takiego przekazania informacji mogą być różne w różnych Odpowiednich Państwach Członkowskich z uwagi na postanowienia prawa implementujące Dyrektywę Prospektową w takim Odpowiednim Państwie Członkowskim, a wyrażenie **Dyrektywa Prospektowa** oznacza Dyrektywę 2003/71/WE z 4 listopada 2003 r. (ze zmianami, a w szczególności dyrektywą 2010/73/UE z 24 listopada 2010 r. zmieniającą Dyrektywę Prospektową, w zakresie, w jakim zostały wdrożone w Odpowiednim Państwie Członkowskim) i obejmuje wszelkie odpowiednie środki implementujące ją w każdym danym Odpowiednim Państwie Członkowskim.

3. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

3.1 Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie oraz wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym. Emitent złoży odpowiednie wnioski w celu dopuszczenia oraz wprowadzenia Obligacji do obrotu w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach dotyczących Obligacji poszczególnych serii.

3.2 Rynki, regulowane lub rynki równoważne, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu

Wyemitowane przez Emitenta obligacje na okaziciela serii NS1 (50.000 szt. o wartości nominalnej 1.000 PLN każda) oznaczone kodem PLPOLND00134 są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalyst.

3.3 Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązania

Animatorem Rynku dla obligacji na okaziciela serii NS1 Emitenta jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa.

INFORMACJE OGÓLNE

Zgoda na ustanowienie Programu

Ustanowienie Programu zostało zatwierdzone przez Zarząd uchwałą zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. Emisje poszczególnych serii Obligacji w ramach Programu będą zatwierdzane odrębnymi uchwałami Zarządu.

Notowanie Obligacji

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym oraz dopuszczenie ich do notowań na Rynku Regulowanym.

Dokumenty udostępnione do wglądu

Przez okres ważności niniejszego Prospektu, Emitent udostępni do wglądu, w swojej siedzibie, następujące dokumenty:

- (a) statut Emitenta;
- (b) zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2013 r., wraz z opinią biegłego rewidenta;
- (c) zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r., wraz z opinią biegłego rewidenta;
- (d) niezbadane skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r.;
- (e) niezbadane skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r.
- (f) kopię niniejszego Prospektu;
- (g) aneksy do Prospektu, Ostateczne Warunki dotyczące niniejszego Prospektu oraz dokumenty włączone do tych dokumentów przez odesłanie; oraz
- (h) sprawozdania finansowe podmiotów zależnych Emitenta za lata 2013 – 2014.

Systemy rozliczeniowe

Obligacje zostaną zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Numer ISIN nadany danej serii Obligacji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Obligacji.

Siedziba Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. mieści się w Warszawie, przy ul. Książęcej 4.

Warunki ustalenia ceny

Cena i liczba Obligacji emitowanych w ramach Programu zostanie ustalona przez Emitenta w porozumieniu z DM mBanku lub mBankiem na podstawie panujących w danym czasie warunków rynkowych.

Rentowność

Rentowność dla danej serii Obligacji Zerokuponowych zostanie określona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach. Rentowność będzie obliczana na Dzień Emisji w oparciu o cenę emisyjną. Wskazana rentowność będzie obliczana na Dzień Emisji, jako rentowność do dnia wykupu i nie stanowi wskazania przyszłej rentowności.

Istotna lub znacząca zmiana

Od dnia 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta ani żadna istotna zmiana w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

Biegli rewidenci

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r. zostały zbadane przez biegłego rewidenta Michała Włodarczyka (nr ewidencyjny 12436), reprezentującego BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., zostały zbadane przez biegłego rewidenta Piotra Świętochowskiego (nr ewidencyjny 90039) reprezentującego Deloitte Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Decyzja o zmianie biegłego rewidenta prowadzącego badanie sprawozdań finansowych Grupy została podjęta w celu zachowania zgodności działań Emitenta z dobrymi praktykami rynkowymi, które preferują zmianę podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych maksymalnie co siedem lat.

Podmioty zaangażowane w ofertę

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w ofertę. U podmiotów zaangażowanych w ofertę nie występują konflikty interesów.

Oferujący

Rolę Oferujących w ramach Programu pełnią Dom Maklerski mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie. Oferujący świadczą na rzecz Emitenta usługi związane z przygotowaniem procesu emisji obligacji w ramach Programu, w tym uczestniczyli w pracach nad Prospektem jako podmioty uczestniczące w sporządzaniu części „Subskrypcja” Prospektu oraz świadczą na rzecz Emitenta usługi związane z plasowaniem ofert Obligacji bez zobowiązania do zagwarantowania nabycia Obligacji lub bez zobowiązania do nabycia Obligacji na własny rachunek. Wynagrodzenie Oferujących jest uzależnione od powodzenia oferty.

Doradca prawny Emitenta

Doradcą prawnym Emitenta jest Allen & Overy, A. Pędzich sp. k. z siedzibą w Warszawie. Allen & Overy, A. Pędzich sp. k. świadczy na rzecz Emitenta usługi kompleksowego doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego w związku z Programem, w tym uczestniczył w pracach nad Prospektem jako podmiot sporządzający części „Ryzyka prawne dotyczące Obligacji” oraz „Podatki”. Wynagrodzenie doradcy prawnego Emitenta nie jest uzależnione od powodzenia oferty.

Transakcje pomiędzy Oferującymi a Emitentem

Oferujący, jego podmioty zależne lub powiązane, w swoim zwykłym toku działalności, dokonywali i mogą dokonywać w przyszłości transakcji z zakresu usług bankowych i finansowych z Emitentem i jego podmiotami zależnymi lub powiązanymi.

PODATKI

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Prospektu, oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się inwestor. Potencjalnym inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego. Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku niektórych podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

1. PODATEK DOCHODOWY

1.1 Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym (art. 3 ust. 1a. Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

(a) Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych (art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu (art. 30a ust. 1 i 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Co do zasady podmioty dokonujące wypłat lub stawiające wartości pieniężne do dyspozycji podatnika zobowiązane są do poboru podatku z tytułu odsetek lub dyskonta papierów wartościowych (art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Tym samym, to nie podatnik, lecz osoba dokonująca wypłaty, jako płatnik, jest odpowiedzialna za rozliczenie podatku. Zgodnie z obecną praktyką płatnikami nie są podmioty zagraniczne.

Płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek (art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Płatnicy mają obowiązek przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczną deklarację, według ustalonego wzoru, w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym (art. 42 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym (art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych, w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Podatek od odsetek oraz dyskonta papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Natomiast w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnicy są obowiązani wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych w przypadku gdy Obligacje zapisane były na rachunkach zbiorczych a tożsamość podatnika nie została płatnikowi ujawniona (art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku, gdy przychody z odsetek przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w zakresie dotyczącym takich podatników, płatnicy nie mają obowiązku przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu (art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada Obligacje i uzyskuje odsetki z Obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, a Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, przychody odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

(b) Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych (art. 17 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale jest opodatkowany zryczałtowanym 19% podatkiem dochodowym (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia Obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 39 i art. 45 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie Obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

1.2 Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

(a) Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zasadniczo opisane powyżej w pkt 1.1(a) zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające

w Polsce ograniczonemu obowiązкови podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte przez Polskę z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej. Jednocześnie odsetki od obligacji emitowanych w Polsce przez polskiego emitenta stanowią dochód uzyskany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej.

W terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnik jest obowiązany przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, imienne informacje według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Ponadto płatnik, na pisemny wniosek podatnika, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania imiennej informacji, o której mowa powyżej, podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku, gdy przychody z odsetek przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w zakresie dotyczącym takich podatników, płatnicy nie mają obowiązku przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu (art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

(b) Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej w pkt 1.1(b) mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązкови podatkowemu, chyba że zawarte przez Polskę odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

1.3 Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający nieograniczonemu obowiązкови podatkowemu w Polsce

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązкови podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

(a) Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Odsetki (dyskonto) papierów wartościowych otrzymywane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązкови podatkowemu

podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej. Dochód z odsetek łączy się z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem stawki 19%. Przychody z odsetek są zasadniczo rozpoznawane na zasadzie kasowej tj. w momencie gdy zostały otrzymane, a nie naliczone. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy od otrzymanych odsetek (dyskonta) papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej.

(b) **Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji**

Odpłatne zbycie papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochód z odpłatnego zbycia łączy się z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem stawki 19%. W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są rozpoznawane w momencie gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej.

1.4 Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

(a) **Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji**

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) Obligacji opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej.

Do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat należności z tych tytułów (art. 26 ust. 1 Ustawy

o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Zatem, podmioty dokonujące wypłaty odsetek, jako płatnicy, są odpowiedzialne za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego. Płatnicy są zobowiązani do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrali należny podatek (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru. Informację taką płatnik jest zobowiązany przesłać do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Na pisemny wniosek podatnika podlegającego w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesyłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik właściwy w sprawach osób zagranicznych informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru (art. 26 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych, w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

W przypadku wypłaty odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych obowiązek pobrania podatku ciąży na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 26 ust. 2c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Podmioty te obierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji (art. 26 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

W przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Płatnicy są zobowiązani do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek. W przypadku, gdy przychody z odsetek przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w zakresie dotyczącym takich podatników, płatnicy nie mają obowiązku przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu (art. 26 ust. 3 w zw. z ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Niektóre podmioty powiązane ze spółką emitującą Obligacje pod pewnymi warunkami określonymi w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych będą korzystać ze zwolnienia ze zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

Jeśli podatnik działając przez polski zakład uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), podatek od tych przychodów nie jest pobierany przez płatnika, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu (art. 26 ust. 1d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W takiej sytuacji przychody z odsetek są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

(b) Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej w pkt 1.3(b) mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

2. **PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH**

Opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych, w tym papierów wartościowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski (art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%. Podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego (art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). W przypadku umowy zamiany obowiązek podatkowy ciąży na obu stronach umowy. Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć

i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku.

Sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (w tym Obligacji): (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, lub (iv) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Ponadto, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych czynności cywilnoprawne, inne niż umowa spółki i jej zmiany, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest:

- (a) opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub podatkiem od wartości dodanej pobieranym na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich UE lub EOG,
- (b) zwolniona z podatku od towarów i usług lub podatku od wartości dodanej pobieranym na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich UE lub EOG, z wyjątkiem:
 - (i) umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część, albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,
 - (ii) umowy sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych (art. 1a pkt 5 i 7 w zw. z 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

3. PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy (art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Nabycie praw majątkowych (w tym Obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego (art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru (art. 17a ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zwolnione od podatku jest nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku (art. 4a. ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich EFTA – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

4. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrano lub podatek pobrano a niewpłacono. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej lub podatek nie został pobrano z winy podatnika. W tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

**OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE
ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE**

POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym.

Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu POLNORD S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Piotr Wesołowski

Imię i nazwisko: Tomasz Sznajder

Stanowisko: Prezes Zarządu

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym, jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym.

Oświadczenie mBank S.A.

Działając w imieniu mBank S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jej znaczenie.

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Przemysław Gdański

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Karol Bach

Stanowisko: Prokurent

Dom Maklerski mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie, jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym, jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym.

Oświadczenie Domu Maklerskiego mBanku S.A.

Działając w imieniu Domu Maklerskiego mBanku S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w części „Subskrypcja” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jej znaczenie.

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Karol Bach _____

Stanowisko: Członek Zarządu _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Michał Marczak _____

Stanowisko: Członek Zarządu _____

Allen & Overy, A. Pędzich sp. k. z siedzibą w Warszawie, jako podmiot sporządzający informacje zamieszczone w części „Ryzyka prawne dotyczące Obligacji” oraz „Podatki” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym, jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w części „Ryzyka prawne dotyczące Obligacji” oraz „Podatki” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym.

Oświadczenie Allen & Overy, A. Pędzich sp. k.

Działając w imieniu Allen & Overy, A. Pędzich sp. k. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w części „Ryzyka prawne dotyczące Obligacji” oraz „Podatki” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w części „Ryzyka prawne dotyczące Obligacji” oraz „Podatki” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Arkadiusz Pędzich

Stanowisko:

Komplementariusz

OPIS PROGRAMU

Niniejszy opis nie jest wyczerpujący i jest oparty na treści uchwały Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r., oraz uchwały Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. oraz powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji poszczególnych serii Obligacji, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami.

Niniejszy Opis Programu stanowi ogólny opis programu dla potrzeb art. 22.5(3) Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego Dyrektywę Prospektową.

Wyrażenia zdefiniowane w części Warunki Emisji Obligacji zachowują swoje znaczenie w niniejszym opisie.

Emitent:	POLNORD S.A.
Opis:	Program emisji obligacji
Organizator:	mBank S.A., Dom Maklerski mBanku S.A.
Oferujący:	mBank S.A., Dom Maklerski mBanku S.A.
Wielkość Programu:	Do 100.000.000 PLN
Oferowanie:	Obligacje będą przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.
Waluty:	Obligacje będą denominowane w PLN.
Zapadalność:	Zapadalność danej serii Obligacji zostanie ustalona pomiędzy Emitentem a Oferującymi.
Cena emisyjna:	Cena emisyjna Obligacji może być równa wartości nominalnej Obligacji, może być niższa od wartości nominalnej Obligacji lub wyższa od wartości nominalnej Obligacji.
Oprocentowanie Obligacji:	Obligacje mogą być emitowane jako obligacje o zmiennym oprocentowaniu lub obligacje o stałym oprocentowaniu. W przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu, stopa procentowa będzie ustalana w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów w PLN powiększoną o Marżę. Obligacje mogą być również emitowane jako obligacje nieoprocentowane. Obligacje nieoprocentowane będą emitowane z dyskontem.
Wykup Obligacji:	Wykup Obligacji będzie następował w Dniu Wykupu według wartości nominalnej Obligacji. Warunki Emisji Obligacji wskazują okoliczności, w których wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu.
Wartość nominalna jednej Obligacji:	Wartość nominalna jednej Obligacji będzie ustalana odrębnie dla poszczególnych serii. Wartość nominalna jednej Obligacji nie będzie niższa niż 100 PLN.
Rating:	Emitentowi ani dłużnym papierom wartościowym Emitenta, nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych.
Notowanie:	Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym.
Ograniczenia sprzedaży:	Występują ograniczenia w rozpowszechnianiu niniejszego Prospektu i oferowaniu oraz sprzedaży Obligacji na terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego (w tym Rzeczypospolitej Polskiej).

WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW

Poniżej przedstawiono wzór Ostatecznych Warunków, zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r., które zostaną wypełnione dla każdej serii Obligacji, emitowanych w ramach Programu.

[Miejscowość], [Data]

POLNORD S.A.

Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [] PLN emitowane w ramach programu emisji obligacji o łącznej wartości wynoszącej 100.000.000 PLN

CZĘŚĆ A – INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w prospekcie emisyjnym podstawowym z dnia [] [i [aneksie z dnia []]/[aneksach z dnia [] oraz z dnia []], [który stanowi]/[które razem stanowią] prospekt emisyjny podstawowy w rozumieniu Dyrektywy Prospektowej (**Prospekt Emisyjny Podstawowy**). Niniejszy dokument stanowi ostateczne warunki emisji dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Art. 5.4. Dyrektywy Prospektowej i musi być czytany łącznie z Prospektem Emisyjnym Podstawowym. Pełne informacje na temat Emitenta i Obligacji można uzyskać jedynie na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków i Prospektu Emisyjnego Podstawowego łącznie. Podsumowanie dla Obligacji (które stanowi podsumowanie Prospektu Emisyjnego Podstawowego dostosowane do treści niniejszych Ostatecznych Warunków) jest załączone do niniejszych Ostatecznych Warunków. Prospekt Emisyjny Podstawowy został opublikowany stronie internetowej Emitenta []. Niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta [].

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Emitent: | POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni |
| 2. | Numer serii: | [] |
| 3. | Data, w której Obligacje zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię: | [Obligacje zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię z serią [oznaczenie serii] w [Dniu Emisji]/[wskazać datę].]/[Nie dotyczy] |
| 4. | Liczba Obligacji: | [] |
| 5. | Wartość nominalna jednej Obligacji: | [] |
| 6. | Łączna wartość nominalna serii: | [] |
| 7. | Cena emisyjna: | [] |
| 8. | Przewidywany Dzień Emisji: | [] |
| 9. | Dzień Wykupu: | [] |

10. Podstawa ustalenia oprocentowania: [stała stopa procentowa w wysokości []% w skali roku]
- [WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych powiększony o Marżę w wysokości [] punktów procentowych w skali roku]
- [Obligacje zerokuponowe]
- (szczegółowe postanowienia w paragrafach 12, 13, 14 poniżej)
11. Podstawa wykupu: [Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta,] Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu według ich wartości nominalnej.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

12. Postanowienia dotyczące Obligacji o Stałym Oprocentowaniu: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- (a) Stopa Procentowa: []% w skali roku
- (b) Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
- (c) Dni Płatności Odsetek: []
- (d) Odsetki płatne od jednej Obligacji za jeden Okres Odsetkowy: []
13. Postanowienia dotyczące Obligacji o Zmiennym Oprocentowaniu: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- (a) Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek []
- (b) Dni Płatności Odsetek: []
- (c) Banki Referencyjne: []
- (d) Stopa Bazowa: WIBOR dla depozytów [] miesięcznych
14. Postanowienia dotyczące Obligacji Zerokuponowych: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*

Rentowność Obligacji:	[] % w skali roku
Rentowność Obligacji jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Obligacji i nie stanowi wskazania rentowności Obligacji w przyszłości.	
15	Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta [Dotyczy]/[Nie dotyczy] <i>(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)</i> (a) Dni Płatności Odsetek, w których może nastąpić wcześniejszy wykup Obligacji: [] (b) Premia za wcześniejszy wykup Obligacji: [Dotyczy]/[Nie dotyczy] <i>(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać wysokość premii.)</i>
16	Dodatkowe Przypadki Naruszenia [[] PLN za jedną Obligację] [Dotyczy]/[Nie dotyczy] <i>(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać dodatkowe przypadki naruszenia określone w uchwale Zarządu dotyczącej danej serii Obligacji.)</i>
Podpis:	Podpis:
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:

CZĘŚĆ B – POZOSTAŁE INFORMACJE

17. Notowanie Obligacji i obrót Obligacjami: Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Obligacji nastąpi w dniu [].
18. Ratingi: [[Obligacjom przyznano]/[Emitent oczekuje, że Obligacjom zostaną przyznane] następujące oceny ratingowe [opis ocen ratingowych, agencji ratingowych]]/[Emitent nie ubiegał się o przyznanie Obligacjom ocen ratingowych.]

ZAANGAŻOWANIE OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH W OFERTĘ

Osobami zaangażowanymi w ofertę są [mBank S.A.]/[Dom Maklerski mBanku S.A.] jako Oferujący.

Poza Oferującym[i], [który]/[którzy] otrzyma[ją] prowizję za oferowanie płatną przez Emitenta, według stanu wiedzy Emitenta, nie ma innych osób zaangażowanych w ofertę, które miałyby istotne interesy w związku z ofertą. Oferujący, [jego]/[ich] podmioty zależne i powiązane [może]/[mogą] być zaangażowani w transakcje finansowe z Emitentem i [może]/[mogą] w swoim toku działalności świadczyć inne usługi na rzecz Emitenta, jego podmiotów zależnych i powiązanych.

PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z OFERTY

[opis przeznaczenia wpływów netto z emisji danej serii Obligacji]

PRZEWIDYWANE WPŁYWY NETTO I WYDATKI ZWIĄZANE Z OFERTĄ

19. Przewidywane wpływy netto: []
20. Przewidywane wydatki związane z ofertą: []

HISTORYCZNE STOPY PROCENTOWE (tylko dla Obligacji o Zmiennym Oprocentowaniu)

Informacje dotyczące wysokości stopy WIBOR w przeszłości są dostępne w serwisie Reuters.

INFORMACJE TECHNICZNE I DYSTRYBUCJA

21. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji: Uchwała Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r., uchwała Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. oraz uchwała Zarządu nr [] z dnia []
22. Kod ISIN: []
23. Oferujący: []

24. Animator rynku: []
25. Wysokość prowizji za plasowanie: []
26. Podmiot, do którego Emitent będzie przekazywał [Nie dotyczy]/[]
wydruki dokumentów na podstawie Nowej
Ustawy o Obligacjach

INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

27. Liczba oferowanych Obligacji: []
28. Wartość nominalna jednej Obligacji: []
29. Łączna wartość nominalna oferowanych Obligacji: []
30. Próg emisji: [Nie dotyczy]/[]
31. Cena emisyjna Obligacji: []
32. Okres oferty: []
33. Rodzaje inwestorów, do których kierowana jest oferta: []
34. Terminy związane z ofertą: []
35. Opis procedury składania zapisów: []
36. Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: []
37. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wartości zapisu: []
38. Opis możliwości redukcji zapisów i procedury zwrotu wpłaconych środków: []
39. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: []
40. Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []
41. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Obligacji: []
42. Procedura dostarczenia Obligacji oraz rozliczenia ceny emisyjnej za Obligacje: []
43. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: []

ZAŁĄCZNIK PODSUMOWANIE

[do uzupełnienia dla każdej emisji]

Niniejszy dokument stanowi podsumowanie poszczególnej emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz rozpowszechniania reklam i dotyczy obligacji serii [] emitowanych przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni (**Emitent**) w ramach programu emisji Obligacji do kwoty 100.000.000 PLN, objętego prospektem emisyjnym podstawowym z dnia [] [i [aneksem z dnia []]/[aneksami z dnia [] oraz z dnia []].

Dział C – Papiery Wartościowe

C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą obligacjami na okaziciela. Obligacje emitowane w ramach Programu mogą być obligacjami o zmiennej stopie procentowej, obligacjami o stałej stopie procentowej lub obligacjami nieoprocentowanymi. Obligacje mają łączną wartość nominalną wynoszącą [] PLN, [są oprocentowane według [zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych i marży w wysokości [] punktów procentowych w skali roku/stałej stopy procentowej wynoszącej []% w skali roku]]/[są nieoprocentowane]. Dzień Wykupu Obligacji przypada []. Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych (ISIN) [].
C.2	Waluta emisji papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą denominowane w złotych polskich.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.	Nie dotyczy – nie istnieją ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Obligacji.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.	<i>Prawa związane z Obligacjami</i> Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone.

		Ranking Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa. Podatki Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej. Przypadki naruszenia Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. przewidują następujące przypadki naruszenia: • jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności; • dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN; • (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami; • Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN; • Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej;
--	--	---

		• Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; • Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; • wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55; • Emitent nie przekaze poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji; • w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji; • Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym; • walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały; • Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; • walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN. [Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []/[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.] <i>Prawo właściwe</i> Obligacje podlegają prawu polskiemu.
--	--	--

C.9	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. <i>Prawa związane z Obligacjami</i> Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone. <i>Ranking</i> Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa. <i>Podatki</i> Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej. <i>Przypadki naruszenia</i> Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 39/2015 z dnia 18 maja 2015 r. przewidują następujące przypadki naruszenia: • jakiekolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności; • dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN; (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
-----	--

- Emitent nie wykonał jakiejkolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN;
- Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej;
- Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;
- Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;
- wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55;
- Emitent nie przekaze poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji;
- Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały;
- Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN.

[Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []]/[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.]

Prawo właściwe

Obligacje podlegają prawu polskiemu.

Odsetki

[Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej [] procent w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].]

[Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych oraz marży wynoszącej [] punktów procentowych w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].]

	[Obligacje nie są oprocentowane i są emitowane z dyskontem w stosunku do ich wartości nominalnej. Rentowność Obligacji wynosi [] procent.] Zapadalność Podsumowanie dla pojedynczej emisji: [Z zastrzeżeniem skorzystania przez Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji,] Obligacje zostaną wykupione w dniu []. Ustalenia dotyczące amortyzacji Nie dotyczy - Obligacje nie będą obligacjami amortyzowanymi. Reprezentacja posiadaczy Obligacji Nie dotyczy – nie został powołany reprezentant posiadaczy Obligacji.	
C.10	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne. Nie dotyczy – konstrukcja odsetek od Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.	
C.11	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.	Emitent [złożył]/[zamierza złożyć] wniosek o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dział D – Ryzyko

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta.	Poprzez nabycie Obligacji, inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności, ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji, do których należą: • ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych; • ryzyko ograniczenia dostępności finansowania kredytowego dla klientów Grupy; • ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych; • ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży; • ryzyko związane z podwyższeniem kosztów działalności Grupy wynikające z silnej konkurencji; • ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów deweloperskich; • ryzyko wzrostu kosztów budowy; • ryzyko opóźnienia prac budowlanych z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych; • ryzyko związane ze zmianami cen mieszkań oraz stawek najmu; • ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy; • ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem; • ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji; • ryzyko związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich; • ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego; • ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami; • ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego; • ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców; • ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane; • ryzyko wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn., Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377);
-----	---	--

		• ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych; • ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich; • ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne; • ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie; • ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości, względem których spółkom z Grupy • uprzednio przysługiwał tytuł prawny; • ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielenie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne; • ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy; • ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy; • ryzyko związane z nieuwzględnieniem roszczeń w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot umów zawartych przez Emitenta; • ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie; • ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy; • ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami; oraz • ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej.
--	--	---

D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.	Występują również ryzyka związane z Obligacjami, w tym ryzyka rynkowe, do których należą: • ryzyko obniżenia wartości rynkowej Obligacji, jeżeli Emitent ma możliwość skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji; • ryzyko zmienności wartości rynkowej Obligacji emitowanych z dyskontem lub premią; • ryzyko zmiany prawa lub praktyki organów administracji publicznej; • ryzyko niezaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w przypadku upadłości Emitenta; • ryzyko braku obrotu na rynku wtórnym lub niskiej płynności rynku wtórnego; • ryzyko wpływu zmiany wysokości stóp procentowych na wartość rynkową Obligacji o stałym oprocentowaniu; • ryzyko związane z niejasnością i skomplikowaniem przepisów prawa podatkowego; • ryzyko zawieszenia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży Obligacji; • ryzyko niedopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym; • ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub rozpoczęcia notowań Obligacji na rynku regulowanym; • ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami; oraz • ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym.
------------	---	--

Dział E – Oferta

E.2b	Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.	[opis przeznaczenia wpływów netto z danej serii Obligacji]
-------------	---	--

E.3	Opis warunków oferty.	Obligacje będą przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela [nieoprocentowane]/[oprocentowane według [zmiennej]/[stałej] procentowej. Liczba oferowanych Obligacji wynosi: []. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi: []. Informacje dotyczące oprocentowania Obligacji: []. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi: []. Oferujący: []. Okres oferty: []. Opis procedury składania zapisów: []. Wykaz punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: []. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wysokości zapisu: []. Opis możliwości redukcji zapisów i procedury zwrotu wpłaconych środków: []. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: []. Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Obligacji: []. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: [].
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.	Oferujący mogą otrzymywać od Emitenta wynagrodzenie w związku z emisjami Obligacji w ramach Programu. Każdy z Oferujących, oraz ich podmioty zależne lub powiązane współpracuje lub może w przyszłości rozpocząć współpracę, w zakresie działalności finansowej, z Emitentem oraz może świadczyć usługi na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych lub powiązanych, w swoim normalnym toku działalności. [Z zastrzeżeniem informacji wskazanych powyżej], według wiedzy Emitenta, żadna osoba zaangażowana w emisję Obligacji nie posiada istotnych interesów w związku z ofertą ani nie występuje konflikt interesów.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.	Emitent nie będzie pobierał żadnych kosztów od inwestorów. Złożenie zapisu na Obligacje nie jest związane z dodatkowymi opłatami nakładanymi przez Oferujących. Inwestor może być zobowiązany do zapłaty innych kosztów pośrednio związanych z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności kosztów prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz innych możliwych kosztów bankowych związanych z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, ewentualnych kosztów wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

DEFINICJE

Aneks oznacza aneks do Prospektu sporządzony zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

ANR oznacza Agencję Nieruchomości Rolnych.

Dekret o Własności i Użytkowaniu Gruntów oznacza Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (tekst jedn., Dz. U. z 1945 nr 50 poz. 279, ze zmianami).

DM mBanku oznacza Dom Maklerski mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie.

Dobre Praktyki GPW oznacza załącznik do uchwały nr 19/1307/2012 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 21 listopada 2012 r. dotyczący zasad ładu korporacyjnego.

EFTA oznacza Europejskie Porozumienie o Wolnym Handlu.

EOG oznacza Europejski Obszar Gospodarczy.

Grupa oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu Odpowiednich Standarów Rachunkowości.

Inwestor Detaliczny oznacza osobę fizyczną oraz jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Obligacje na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie dla oferty skierowanej do tych osób.

Inwestor Instytucjonalny oznacza osobę prawną, firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie oraz jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Obligacje na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie dla oferty skierowanej do tych osób.

ISIN oznacza Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Kodeks Cywilny oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn., Dz. U. z 2014, poz. 121, ze zmianami).

Kodeks Postępowania Cywilnego oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn., Dz. U. z 2014, poz. 101, ze zmianami).

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jedn., Dz. U. z 2013, poz. 1030, ze zmianami).

KRS oznacza Krajowy Rejestr Sądowy.

Księga Popytu oznacza listę inwestorów, którzy złożyli ważne deklaracje nabycia Obligacji w transzy Obligacji

skierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych, zawierające liczbę Obligacji, którą są zainteresowani nabyć oraz parametry Obligacji.

mBank oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.

MPZP oznacza miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

MSP oznacza małe i średnie przedsiębiorstwa.

MSSF 11 oznacza Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 11 „Wspólne porozumienia”

MSR 40 oznacza Międzynarodowy Standard Rachunkowości 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”

NBP oznacza Narodowy Bank Polski.

Nowa Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn., Dz. U. z 2015 r., poz. 238).

NSA oznacza Naczelny Sąd Administracyjny.

Obligacje oznacza denominowane w złotych polskich obligacje mogące być wyemitowane na podstawie Programu.

Obligatariusz oznacza posiadacza Obligacji.

Odpowiednie Państwo Członkowskie oznacza każde państwo członkowskie EOG (inne niż Polska), które przyjęło Dyrektywę Prospektową.

Odpowiednie Standardy Rachunkowości oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłaszane w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Oferta oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na podstawie Prospektu.

Oferujący oznacza mBank lub DM mBanku.

Ordynacja Podatkowa oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn., Dz. U. z 2012, poz. 749, ze zmianami)

Osoba Amerykańska oznacza osobę amerykańską w rozumieniu amerykańskiego Securities Act of 1933.

Ostateczne Warunki oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Obligacji.

PKB oznacza Produkt Krajowy Brutto.

Prawo Dewizowe oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn., Dz. U. z 2012 r. poz. 826, ze zmianami).

Prezes UOKiK oznacza prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

PUM oznacza Powierzchnię Użytkową Mieszkania.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Rachunek Zbiorczy oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.

Rada Nadzorcza oznacza radę nadzorczą Emitenta.

REAS oznacza REAS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., firmę doradczą specjalizującą się w zagadnieniach związanych z rynkiem nieruchomościowym.

Regulamin Rynku Regulowanego oznacza Regulamin Giełdy w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., ze zmianami.

Rozporządzenie oznacza Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie implementacji dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady odnośnie informacji zamieszczanych w prospekcie emisyjnym, formy prospektu emisyjnego, zamieszczania informacji poprzez odwołania, publikacji prospektu emisyjnego oraz rozpowszechniania informacji o charakterze reklamowym (Dz.U. L 149 z 30 kwietnia 2004 r., ze zmianami).

Rynek Regulowany oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.

Statut oznacza statut Emitenta.

Szczegółowe Zasady Działania KDPW oznacza „Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych” opublikowane przez KDPW.

UE oznacza Unię Europejską.

Umowa Programu oznacza umowę dotyczącą Programu, którą Emitent zawarł z mBankiem i DM mBanku, na podstawie której mBank i DM mBanku zobowiązały się, na warunkach określonych w umowie, do plasowania ofert Obligacji bez zobowiązania do zagwarantowania nabycia Obligacji lub nabycia Obligacji na własny rachunek.

UOKiK oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

USA oznacza Stany Zjednoczone Ameryki.

Ustawa Deweloperska oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn., Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377).

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r., nr 730, ze zmianami).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami).

Ustawa o Ochronie Danych Osobowych oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r. poz. 1182, ze zmianami).

Ustawa o Ofercie Publicznej oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn., Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zmianami).

Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn., Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn., Dz. U. z 2012 r. poz. 361 ze zmianami).

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r. poz. 851 ze zmianami).

Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn., Dz. U. z 2010, nr 101, poz. 649, ze zmianami).

Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn., Dz. U. z 2015 r. poz. 86, ze zmianami).

Ustawa o Zaopatrzeniu w Wodę oznacza ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn., Dz. U. z 2015 r. poz. 139).

WE oznacza Wspólnotę Europejską.

WIBOR oznacza Warsaw Interbank Offered Rate tj. referencyjną wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym.

WSA oznacza Wojewódzki Sąd Administracyjny.

WZA lub Walne Zgromadzenie oznacza walne zgromadzenie Emitenta.

Zarząd oznacza zarząd Emitenta.

**ZAŁĄCZNIKI – UCHWAŁY EMITENTA DOTYCZĄCE
USTANOWIENIA PROGRAMU**

Uchwała nr 27/2015**Zarządu POLNORD S.A. z dnia 14 kwietnia 2015r.****w przedmiocie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji
przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni**

Zarząd POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni (**Spółka**), działając na podstawie art. 371 §2 i 371 §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§1

1. Spółka ustanawia publiczny program emisji obligacji (**Program**) o wartości nominalnej do 100.000.000 PLN.
2. Emisje obligacji w ramach Programu będą przeprowadzane:
 - (a) do 30 czerwca 2015 r. (włącznie) w trybie określonym w art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, a
 - (b) od 1 lipca 2015 r. (włącznie) w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach,na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego sporządzonego przez Spółkę, po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

§2

1. Ustala się następujące podstawowe parametry Programu i obligacji emitowanych w ramach Programu (**Obligacje**):
 - (a) łączna wartość nominalna Obligacji nie przekroczy 100.000.000 PLN;
 - (b) Obligacje mogą być obligacjami oprocentowanymi według stałej stopy procentowej, według zmiennej stopy procentowej lub obligacjami zerokuponowymi;
 - (c) Obligacje będą obligacjami niezabezpieczonymi;
 - (d) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (**KDPW**); oraz
 - (e) Spółka będzie ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (**GPW**).
2. Szczegółowe parametry każdej serii Obligacji zostaną zatwierdzone odrębnymi uchwałami Zarządu Spółki.

§3

1. Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie przez Spółkę wszelkich czynności wymaganych do zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu.
2. Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie przez Spółkę wszelkich czynności wymaganych do rejestracji poszczególnych serii Obligacji w KDPW.
3. Zarząd Spółki wyraża zgodę na podjęcie przez Spółkę wszelkich czynności wymaganych do rozpoczęcia obrotu poszczególnymi seriami Obligacji na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

§4

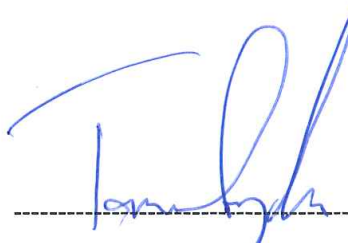
Uchwała została podjęta jednomyślnie.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Piotr Wesółowski
Prezes Zarządu



Tomasz Sznajder
Wiceprezes Zarządu

Uchwała nr 39/2015**Zarządu POLNORD S.A. z dnia 18 maja 2015 r.****w przedmiocie zatwierdzenia warunków emisji obligacji****oraz wzoru formularza ostatecznych warunków emisji obligacji**

Zarząd POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni (**Spółka**), działając na podstawie art. 371 §1-3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 i art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, art. 2 pkt 1 i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz uchwałą Zarządu Spółki 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. w przedmiocie ustanowienia przez Spółkę publicznego programu emisji obligacji (**Program**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

Zatwierdza się warunki emisji obligacji, które będą emitowane przez Spółkę w ramach Programu (**Obligacje**), stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zatwierdza się wzór formularza ostatecznych warunków emisji obligacji dotyczących Obligacji, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

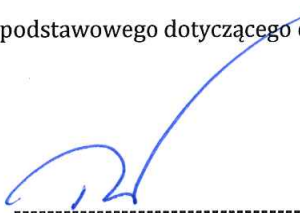
Uchwała została podjęta jednomyślnie.

§ 4.

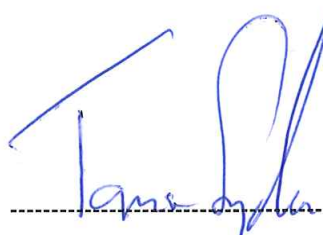
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Spółki, drugi dla Komisji Nadzoru Finansowego w związku z wnioskiem o zatwierdzenie prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego oferty publicznej Obligacji.



Piotr Wesołowski
Prezes Zarządu



Tomasz Sznajder
Wiceprezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 39/2015

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument (**Warunki Emisji**), został zatwierdzony uchwałą zarządu Emitenta nr [●] z dnia [●] i dotyczy wszystkich obligacji (**Obligacje**) emitowanych przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni w ramach programu emisji obligacji (**Program**). Szczegółowe parametry danej serii Obligacji zostaną określone w Ostatecznych Warunkach, które powinny być czytane łącznie z niniejszymi Warunkami Emisji. Niniejsze Warunki Emisji i Ostateczne Warunki dla danej serii Obligacji stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach oraz warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 6 Nowej Ustawy o Obligacjach. Niniejsze Warunki Emisji zostały sporządzone w Gdyni w dniu [●].

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Agent ds. Dokumentacji oznacza podmiot wskazany w Ostatecznych Warunkach, do którego Emitent będzie przekazywał wydruki dokumentów na podstawie art. 16 Nowej Ustawy o Obligacjach.

Banki Referencyjne oznacza podmioty wskazane w Ostatecznych Warunkach.

Depozyt oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

Dyskonto oznacza różnicę pomiędzy wartością nominalną jednej Obligacji Zerokuponowej a ceną emisyjną jednej Obligacji Zerokuponowej.

Dzień Emisji oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Płatności Odsetek oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Roboczy oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW, banki oraz podmioty prowadzące Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie Obligacji i dokonywanie płatności z tytułu Obligacji.

Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Dzień Ustalenia Praw oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW nie stanowią inaczej, szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z paragrafem 11.2, żądania natychmiastowego wykupu zgodnie z paragrafem 12.1(a) dla Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. lub odpowiednio paragrafem 12.2(a) oraz 12.2(b) dla Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r. lub otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, dzień złożenia żądania natychmiastowego wykupu lub dzień otwarcia likwidacji Emitenta.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW lub GPW nie stanowią inaczej, trzeci Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.

Dzień Wcześniejszego Wykupu oznacza dzień, w którym Obligacje stają się wymagalne przed Dniem Wykupu w związku ze złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu zgodnie z paragrafem 11.2.

Dzień Wykupu oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

Marża oznacza marżę, stanowiącą składową zmiennej Stopy Procentowej, określoną w Ostatecznych Warunkach.

MSSF oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB – *International Accounting Standards Board*).

Nowa Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zmianami).

Obligatariusz oznacza posiadacza Obligacji.

Obligacje o Stałej Stopie Procentowej oznacza Obligacje, od których odsetki są naliczane według stałej Stopy Procentowej.

Obligacje o Zmiennej Stopie Procentowej oznacza Obligacje, od których odsetki są naliczane według zmiennej Stopy Procentowej.

Obligacje Zerokuponowe oznacza Obligacje, od których nie są naliczane odsetki.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie paragrafu 11.2 lub 12 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość.

Papiery Dłużne oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe, które są wystawiane bądź emitowane zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych, z wyłączeniem weksli własnych *in blanco* tak długo jak nie zostały uzupełnione.

Podmiot Zależny oznacza spółkę zależną w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Podstawowa Działalność Gospodarcza oznacza realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, mieszkaniową działalność deweloperską oraz sprzedaż i wynajem nieruchomości i lokali.

Poświadczenie Zgodności oznacza dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta zawierający wysokość Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, która to wysokość przedstawiona jest z dokładnością do jednej setnej, wraz ze wskazaniem:

- (a) odpowiednich pozycji w Sprawozdaniach Finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano; lub
- (b) dodatkowych informacji potrzebnych do wyliczenia wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, jeżeli takie informacje nie są dostępne w Sprawozdaniu Finansowym.

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w paragrafie 11.1.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Rachunek Zbiorczy oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.

Rozporządzenie oznacza sprzedaż, przeniesienie, najem, dzierżawę lub inne zbycie lub rozporządzenie całości lub części majątku lub praw w ramach jednej transakcji jak i wielu transakcji.

Rynek Regulowany oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.

Skonsolidowane Kapitały Własne oznacza skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w Sprawozdaniu Finansowym.

Sprawozdania Finansowe oznacza dane finansowe, prawne i ekonomiczne przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zawartym w skonsolidowanym raporcie kwartalnym, publikowanym przez Emitenta zgodnie i w zakresie ustalonym przez przepisy obowiązujące go jako spółkę publiczną, w skład których wchodzi m.in. skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat, przygotowane zgodnie z MSSF; jako Sprawozdanie Finansowe za drugi kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport półroczny Emitenta; jako Sprawozdanie Finansowe za czwarty kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport roczny Emitenta. Przedmiotowe zasady określające standardy sporządzania Sprawozdań Finansowych obowiązują bez względu na to czy Emitent zachowa status spółki publicznej.

Stopa Bazowa oznacza, wyrażoną w procentach w skali roku, stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień ustalenia Stopy Procentowej, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Stopa Procentowa oznacza stopę procentową, na podstawie której będzie ustalana kwota odsetek od Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej.

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 730, ze zmianami).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami).

Ustawa o Ofercie Publicznej oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zmianami).

Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto oznacza relację Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, ustaloną w oparciu o ostatnio dostępne Sprawozdanie

Finansowe lub inne informacje potrzebne do wyliczenia wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto, jeżeli takie informacje nie są dostępne w oparciu o Sprawozdanie Finansowe, obliczony zgodnie z paragrafem 15.

Zabezpieczenie oznacza hipotekę, zastaw (zwykły, rejestrowy, finansowy), przewłaszczenie na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe.

Zadłużenie Finansowe oznacza rzeczywiste, tj. przedstawione w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym, zobowiązanie bilansowe lub pozabilansowe do zapłaty wskazanej w tym sprawozdaniu kwoty wynikające z umowy pożyczki, leasingu, factoringu, kredytu, Papierów Dłużnych, udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań lub inne zobowiązanie finansowe wynikające z zawartej transakcji pochodnej nie będącej zabezpieczeniem w stosunku 1:1 (jeden do jednego) innej transakcji zawieranej przez Emitenta lub inny podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w toku zwykłej działalności operacyjnej; przy czym dla uniknięcia wątpliwości jako Zadłużenie Finansowe nie będzie traktowane zobowiązanie do zapłaty wskazane w niniejszej definicji zaciągnięte przez jakikolwiek podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w stosunku do innego podmiotu objętego Sprawozdaniem Finansowym.

Zadłużenie Finansowe Netto oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o:

- (a) gotówkę;
- (b) ekwiwalenty pieniężne; oraz
- (c) skarbowe papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, których strategia inwestycyjna przewiduje inwestowanie w skarbowe papiery wartościowe w wysokości co najmniej 70%, w zakresie w jakim pozycje, o których mowa w punktach (a) - (c), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu gdzie pozycje, o których mowa w punktach (a) - (c) ustalone są na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego.

1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do paragrafu lub załącznika stanowią odniesienia do paragrafu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do Obligatariuszy należy interpretować także jako odniesienia do każdego Obligatariusza i odwrotnie;
- (c) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (d) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

2.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r., uchwały Zarządu nr [●] z dnia [●] oraz uchwał Zarządu zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

2.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Nową Ustawą o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. oraz uchwał Zarządu zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Nowej Ustawy o Obligacjach.

3. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach. Miejszem spełnienia świadczenia jest Warszawa.

4. FORMA I MIEJSCE EMISJI

- (a) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.
- (b) Obligacje emitowane są w Warszawie.
- (c) Obligacje są Obligacjami niezabezpieczonymi.
- (d) Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie w Dniu Emisji.

5. STATUS OBLIGACJI

Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

6. TYTUŁ PRAWNY ORAZ PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Ustalenie praw z Obligacji oraz przenoszenie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

7. OPROCENTOWANIE

Ostateczne Warunki danej serii wskażą, czy Obligacje tej serii są Obligacjami o Zmiennej Stopie Procentowej, Obligacjami o Stałej Stopie Procentowej albo Obligacjami Zerokuponowymi.

7.1 Oprocentowanie Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej

Obligacje o Zmiennej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

(a) Zmienna Stopa Procentowa

Z zastrzeżeniem paragrafu (d), zmienna Stopa Procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (i) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Emitent zwróci się do mBank S.A. o uzyskanie od Banków Referencyjnych stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości odpowiadającej długości okresu odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- (ii) Zmienna Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Emitent, za pośrednictwem, mBanku S.A. uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej trzy Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
- (iii) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego Stopy Procentowej w sposób wskazany w paragrafach (i) i (ii) powyżej, Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.
- (iv) W przypadku gdy Stopa Bazowa lub stopa procentowa ustalona na podstawie kwotowań Banków Referencyjnych jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia zmiennej Stopy Procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

(b) Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona po ustaleniu zmiennej Stopy Procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez zmienną Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

(c) Ogłoszenie Zmiennej Stopy Procentowej i kwoty odsetek

Obligatariusze zostaną powiadomieni o wysokości Stopy Procentowej i kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

(d) Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.2 Oprocentowanie Obligacji o Stałej Stopie Procentowej

Obligacje o Stałej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

(a) Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stałą Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

(b) Ogłoszenie kwoty odsetek

Obligatariusze zostaną powiadomieni o kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

(c) Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.3 Obligacje Zerokuponowe

Obligacje Zerokuponowe nie są oprocentowane.

8. PŁATNOŚCI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorecze.
- (b) W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.
- (c) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- (d) Zasady dokonywania płatności:
- (i) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa oraz regulacji obowiązujących w terminie płatności. W szczególności, wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji emitowanych do dnia 30 czerwca 2015 r. (włącznie) może być ograniczona przez przepisy określające maksymalną wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej.
- (ii) Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- (iii) Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

9. PODATKI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- (b) Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1 Z zastrzeżeniem paragrafu 10.2, Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu.
- 10.2 Jeżeli Ostateczne Warunki przewidują taką możliwość, Emitent może podjąć decyzję o wykupie całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu. Wykup Obligacji zgodnie z niniejszym paragrafem może dotyczyć co najmniej 25 procent Obligacji wyemitowanych w danej serii. Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta może nastąpić w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w Ostatecznych Warunkach. Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wykupie Obligacji zgodnie z niniejszym paragrafem, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji nie później niż 30 dni przed Dniem Płatności Odsetek, w którym zamierza wykupić Obligacje. Wcześniejszy wykup Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub wcześniejszy wykup Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej nastąpi według ich wartości nominalnej wraz z narosłymi odsetkami. Dodatkowo, jeżeli tak wskazano w Ostatecznych Warunkach, wartość nominalna lub, odpowiednio, cena emisyjna, Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi z inicjatywy Emitenta, zostanie powiększona o premię o wysokości wskazanej w Ostatecznych Warunkach. Wcześniejszy wykup Obligacji zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW.

11. PRZYPADKI NARUSZENIA

11.1 Przypadki Naruszenia

Z zastrzeżeniem paragrafu 11.2, każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi i trwa którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (a) Naruszenie Zadłużenia Finansowego:

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN:

- (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (opisanego w jakikolwiek sposób); lub
- (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie Zadłużenie Finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym

terminem wymagalności. Do naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie nie dochodzi, jeśli Zadłużenie Finansowe Emitenta stanie się wymagalne i płatne na podstawie uzgodnienia wcześniejszej jego spłaty, dokonanego przez Emitenta i wierzyciela, z zastrzeżeniem zdarzenia, w którym Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu.

(b) Działania wierzycieli

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN i Emitent, w terminie dziesięciu Dni Roboczych od dnia orzeczenia, na podstawie którego dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji, nie spłacił wierzytelności, która była podstawą tego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji.

(c) Niewypłacalność, postępowanie upadłościowe i naprawcze

W przypadku gdy:

- (i) Jakikolwiek wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny, złożony pochopnie lub w złej wierze i Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do oddalenia lub odrzucenia takiego wniosku, a oddalenie lub odrzucenie takiego wniosku nastąpi w terminie nie późniejszym niż 90 dni od jego złożenia;
- (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości;
- (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego;
- (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (v) Emitent podejmie działania (obejmujące między innymi złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie walnego zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze.

(d) Niewykonanie orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych

Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN;

(e) Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

(f) Inne Zabezpieczenia

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowi lub udzieli Zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta lub Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny ustanowi lub udzieli Zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu

Zależnego nie związane z Podstawową Działalnością Gospodarczą. Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do Zabezpieczenia ustanowionego:

- (i) na zabezpieczenie finansowania uzyskiwanego w celu spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu; lub
- (ii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego, według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu.

W celu uniknięcia wątpliwości, Zabezpieczenie ustanowione na zabezpieczenie finansowania uzyskanego przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków lub inną działalnością deweloperską Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie stanowi naruszenia niniejszego ustępu.

(g) Poręczenie i gwarancje

Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta lub Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie związane z Podstawową Działalnością Gospodarczą. Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do gwarancji lub poręczenia, udzielonych:

- (i) na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu spłaty obligacji emitowanych w ramach Programu;
- (ii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu; lub
- (iii) w związku z realizacją projektu budowlanego związanego ze wznoszeniem budynków, jeżeli:
 - (A) Emitent lub Podmiot Zależny będzie udziałowcem w spółce celowej realizującej ten projekt; oraz
 - (B) Emitent lub Podmiot Zależny będzie deweloperem w tym projekcie.

W celu uniknięcia wątpliwości, gwarancja lub poręczenie udzielone na zabezpieczenie finansowania uzyskanego przez Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków lub inną działalnością deweloperską Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego nie stanowi naruszenia niniejszego ustępu.

(h) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto

Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto przekroczy wartość 0,55.

(i) Przekazywanie Poświadczeń Zgodności

Emitent nie przekaze Poświadczenia Zgodności zgodnie z paragrafem 15 i opóźnienie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności będzie trwało dłużej niż trzy Dni Robocze.

(j) Inne obligacje

W odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji.

(k) Wykluczenie z obrotu na Rynku Regulowanym

Zostanie podjęta jakakolwiek decyzja lub uchwała o wykluczeniu Obligacji z obrotu na Rynku Regulowanym lub Emitent złoży wniosek o wykluczenie Obligacji z obrotu na Rynku Regulowanym.

(l) Podział Emitenta

Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane Walne Zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały.

(m) Rozporządzenie majątkiem

Emitent dokona Rozporządzenia, chyba że Rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej.

(n) Dywidenda

Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy:

- (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub
- (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN.

Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach, na podstawie uchwały Zarządu w sprawie emisji Obligacji danej serii, dodatkowe Przypadki Naruszenia dla danej serii Obligacji, oprócz Przypadków Naruszenia określonych w punktach 11.1(a) – 11.1(n) powyżej.

11.2 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia każdy Obligatariusz może zażądać od Emitenta wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji.
- (b) Obligatariusz może doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać Przypadek Naruszenia, który stanowi podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć świadectwo depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie pięciu dni od dnia doręczenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu.
- (c) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie: (i) wartości

nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (wliczając ten dzień).

- (d) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1+r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota wcześniejszego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od Dnia Wcześniejszego Wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

12. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZANIA I LIKWIDACJA EMITENTA

12.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

- (a) Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do dnia dokonania natychmiastowego wykupu (wliczając ten dzień).
- (d) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1+r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota natychmiastowego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od dnia dokonania natychmiastowego wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

12.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż trzy dni.
- (b) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Nową Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- (c) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby ich termin wykupu jeszcze nie nastąpił.
- (d) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji o Stałej Stopie Procentowej lub Obligacji o Zmiennej Stopie Procentowej Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (nie wliczając tego dnia) do dnia dokonania natychmiastowego wykupu (wliczając ten dzień).
- (e) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Zerokuponowych Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę ustaloną zgodnie z poniższym wzorem:

$$KW = \frac{WN}{(1 + r)^{\frac{n}{365}}}$$

gdzie:

KW – kwota natychmiastowego wykupu dla jednej Obligacji Zerokuponowej;

WN – wartość nominalna jednej Obligacji Zerokuponowej;

r – rentowność Obligacji Zerokuponowej z Dnia Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Obligacji Zerokuponowych; oraz

n – liczba dni w okresie od dnia dokonania natychmiastowego wykupu (nie wliczając tego dnia) do Dnia Wykupu (wliczając ten dzień).

13. ZAWIADOMIENIA

13.1 Zawiadomienia Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta www.palnord.pl lub każdej innej, która ją zastąpi.

13.2 Zawiadomienia Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

14. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

14.1 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych do 30 czerwca 2015 r. (włącznie)

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta. Dokumenty te będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl lub każdej innej, która ją zastąpi.

14.2 Postanowienia dotyczące Obligacji emitowanych od 1 lipca 2015 r.

- (a) Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom informacje poufne, bieżące i okresowe zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej.
- (b) Emitent przekaże dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta www.polnord.pl w wykonaniu Nowej Ustawy o Obligacjach do Agenta ds. Dokumentacji.

15. OBLICZANIE WSKAŹNIKA ZADŁUŻENIA FINANSOWEGO NETTO

- (a) Emitent będzie obliczał Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto według stanu na dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 31 grudnia każdego roku na podstawie danych zawartych w Sprawozdaniu Finansowym.
- (b) Emitent opublikuje Poświadczenie Zgodności zawierające wyliczenie wysokości Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto w sposób wskazany w paragrafie 13.1, w terminie pięciu Dni Roboczych od opublikowania Sprawozdania Finansowego.

16. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 39/2015

WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW

Poniżej przedstawiono wzór Ostatecznych Warunków, zatwierdzony uchwałą Zarządu nr [●] z dnia [●], które zostaną wypełnione dla każdej serii Obligacji, emitowanych w ramach Programu.

[Miejscowość], [Data]

POLNORD S.A.

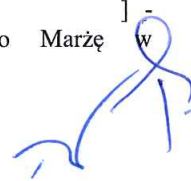
Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [] PLN emitowane w ramach programu emisji obligacji o łącznej wartości wynoszącej 100.000.000 PLN

CZĘŚĆ A – INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w prospekcie emisyjnym podstawowym z dnia [] [i [aneksie z dnia []]/[aneksach z dnia [] oraz z dnia []], [który stanowi]/[które razem stanowią] prospekt emisyjny podstawowy w rozumieniu Dyrektywy Prospektowej (**Prospekt Emisyjny Podstawowy**). Niniejszy dokument stanowi ostateczne warunki emisji dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Art. 5.4. Dyrektywy Prospektowej i musi być czytany łącznie z Prospektem Emisyjnym Podstawowym. Pełne informacje na temat Emitenta i Obligacji można uzyskać jedynie na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków i Prospektu Emisyjnego Podstawowego łącznie. Podsumowanie dla Obligacji (które stanowi podsumowanie Prospektu Emisyjnego Podstawowego dostosowane do treści niniejszych Ostatecznych Warunków) jest załączone do niniejszych Ostatecznych Warunków. Prospekt Emisyjny Podstawowy został opublikowany stronie internetowej Emitenta []. Niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta [].

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Emitent: | POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni |
| 2. | Numer serii: | [] |
| 3. | Data, w której Obligacje zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię: | [Obligacje zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię z serią [oznaczenie serii] w [Dniu Emisji]/[wskazać datę].]/[Nie dotyczy] |
| 4. | Liczba Obligacji: | [] |
| 5. | Wartość nominalna jednej Obligacji: | [] |
| 6. | Łączna wartość nominalna serii: | [] |
| 7. | Cena emisyjna: | [] |
| 8. | Przewidywany Dzień Emisji: | [] |
| 9. | Dzień Wykupu: | [] |
| 10. | Podstawa ustalenia oprocentowania: | [stała stopa procentowa w wysokości [] % w skali roku] |

[WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych powiększony o Marżę w



wysokości [] punktów procentowych w skali roku]

[Obligacje zerokuponowe]

(szczegółowe postanowienia w paragrafach 12, 13, 14 poniżej)

11. Podstawa wykupu: [Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta,] Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu według ich wartości nominalnej.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

12. Postanowienia dotyczące Obligacji o Stałym Oprocentowaniu: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)

- (a) Stopa Procentowa: [] % w skali roku
(b) Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
(c) Dni Płatności Odsetek: []
(d) Odsetki płatne od jednej Obligacji za jeden Okres Odsetkowy: []

13. Postanowienia dotyczące Obligacji o Zmiennym Oprocentowaniu: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)

- (a) Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek []
(b) Dni Płatności Odsetek: []
(c) Banki Referencyjne: []
(d) Stopa Bazowa: WIBOR dla depozytów [] miesięcznych

14. Postanowienia dotyczące Obligacji Zerokuponowych: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)

Rentowność Obligacji: [] % w skali roku

Rentowność Obligacji jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Obligacji i nie stanowi wskazania rentowności Obligacji w przyszłości.

15. Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta [Dotyczy]/[Nie dotyczy]

(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)

(a) Dni Płatności Odsetek, w których może nastąpić wcześniejszy wykup Obligacji: []

(b) Premia za wcześniejszy wykup Obligacji: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]

(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać wysokość premii.)

[[] PLN za jedną Obligację]

16. Dodatkowe Przypadki Naruszenia [Dotyczy]/[Nie dotyczy]

(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać dodatkowe przypadki naruszenia określone w uchwale Zarządu dotyczącej danej serii Obligacji.)

Podpis: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

Imię i nazwisko: _____

CZĘŚĆ B – POZOSTAŁE INFORMACJE

17. Notowanie Obligacji i obrót Obligacjami: Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Obligacji nastąpi w dniu [].
18. Ratingi: [[Obligacjom przyznano]/[Emitent oczekuje, że Obligacjom zostaną przyznane] następujące oceny ratingowe [opis ocen ratingowych, agencji ratingowych]]/[Emitent nie ubiegał się o przyznanie Obligacjom ocen ratingowych.]

ZAANGAŻOWANIE OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH W OFERTĘ

Osobami zaangażowanymi w ofertę są [mBank S.A.]/[Dom Maklerski mBanku S.A.] jako Oferujący.

Poza Oferującym[i], [który]/[którzy] otrzyma[ją] prowizję za oferowanie płatną przez Emitenta, według stanu wiedzy Emitenta, nie ma innych osób zaangażowanych w ofertę, które miałyby istotne interesy w związku z ofertą. Oferujący, [jego]/[ich] podmioty zależne i powiązane [może]/[mogą] być zaangażowani w transakcje finansowe z Emitentem i [może]/[mogą] w swoim toku działalności świadczyć inne usługi na rzecz Emitenta, jego podmiotów zależnych i powiązanych.

PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z OFERTY

[opis przeznaczenia wpływów netto z emisji danej serii Obligacji]

PRZEWIDYWANE WPŁYWY NETTO I WYDATKI ZWIĄZANE Z OFERTĄ

19. Przewidywane wpływy netto: []
20. Przewidywane wydatki związane z ofertą: []

HISTORYCZNE STOPY PROCENTOWE (tylko dla Obligacji o Zmiennym Oprocentowaniu)

Informacje dotyczące wysokości stopy WIBOR w przeszłości są dostępne w serwisie Reuters.

INFORMACJE TECHNICZNE I DYSTRYBUCJA

21. Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji: Uchwała Zarządu nr 27/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r., uchwała Zarządu nr [●] z dnia [●] oraz uchwała Zarządu nr [] z dnia []
22. Kod ISIN: []
23. Oferujący: []
24. Animator rynku: []
25. Wysokość prowizji za plasowanie: []

26. Podmiot, do którego Emitent będzie przekazywał wydruki dokumentów na podstawie Nowej Ustawy o Obligacjach [Nie dotyczy]/[]

INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

27. Liczba oferowanych Obligacji: []
28. Wartość nominalna jednej Obligacji: []
29. Łączna wartość nominalna oferowanych Obligacji: []
30. Próg emisji: [Nie dotyczy]/[]
31. Cena emisyjna Obligacji: []
32. Okres oferty: []
33. Rodzaje inwestorów, do których kierowana jest oferta: []
34. Terminy związane z ofertą: []
35. Opis procedury składania zapisów: []
36. Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: []
-
37. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wartości zapisu: []
38. Opis możliwości redukcji zapisów i procedury zwrotu wpłaconych środków: []
39. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: []
40. Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []
41. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Obligacji: []
42. Procedura dostarczenia Obligacji oraz rozliczenia ceny emisyjnej za Obligacje: []
43. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: []



ZAŁĄCZNIK

PODSUMOWANIE

[do uzupełnienia dla każdej emisji]

Niniejszy dokument stanowi podsumowanie poszczególnej emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz rozpowszechniania reklam i dotyczy obligacji serii [] emitowanych przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni (**Emitent**) w ramach programu emisji Obligacji do kwoty 100.000.000 PLN, objętego prospektem emisyjnym podstawowym z dnia [] i [aneksem z dnia []]/[aneksami z dnia [] oraz z dnia []].

Dział C – Papiery Wartościowe

C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą obligacjami na okaziciela. Obligacje emitowane w ramach Programu mogą być obligacjami o zmiennej stopie procentowej, obligacjami o stałej stopie procentowej lub obligacjami nieoprocentowanymi. Obligacje mają łączną wartość nominalną wynoszącą [] PLN, [są oprocentowane według [zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych i marży w wysokości [] punktów procentowych w skali roku/stałej stopy procentowej wynoszącej []% w skali roku]]/[są nieoprocentowane]. Dzień Wykupu Obligacji przypada []. Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych (ISIN) [].
C.2	Waluta emisji papierów wartościowych.	Obligacje emitowane w ramach Programu będą denominowane w złotych polskich.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.	Nie dotyczy – nie istnieją ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Obligacji.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.	Prawa związane z Obligacjami Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone. Ranking Obligacje będą stanowić bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone

		zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa. Podatki Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej. Przypadki naruszenia Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr [●] z dnia z dnia [●] r. przewidują następujące przypadki naruszenia: (a) jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności; (b) dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN; (c) (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami; (d) Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN; (e) Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej; (f) Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; (g) Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub
--	--	--

		poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakiegokolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; (h) wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55; (i) Emitent nie przekaże poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji; (j) w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji; (k) Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym; (l) walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały; (m) Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; (n) walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN. [Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []]/[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.] Prawo właściwe Obligacje podlegają prawu polskiemu.
C.9	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. Prawa związane z Obligacjami Obligacje będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta świadczenia pieniężnego w postaci wartości nominalnej Obligacji oraz, w przypadku Obligacji oprocentowanych, odsetek od wartości nominalnej Obligacji obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej. Prawa Obligatariuszy do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji nie są ograniczone.	

Ranking

Obligacje będą stanowiły bezpośrednie, bezwarunkowe i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

Podatki

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

Przypadki naruszenia

Warunki emisji Obligacji, zatwierdzone uchwałą Zarządu nr [●] z dnia [●] r. przewidują następujące przypadki naruszenia:

- (o) jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN: (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego zadłużenia finansowego; lub (ii) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie finansowe stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności;
- (p) dokonanie jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 20.000.000 PLN;
- (q) (i) wierzyciel Emitenta złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, (ii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości; (iii) Emitent złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; (iv) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub (v) Emitent podejmie działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
- (r) Emitent nie wykonał jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu nakazujących łącznie zapłatę kwoty przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN;
- (s) Grupa zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej;
- (t) Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny ustanowi lub udzieli zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą;
- (u) Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy lub Emitent lub jakikolwiek podmiot zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za zobowiązanie

	odpowiednio Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego nie związane z podstawową działalnością gospodarczą; (v) wskaźnik zadłużenia finansowego netto przekroczy wartość 0,55; (w) Emitent nie przekaze poświadczenia zgodności zgodnie z warunkami emisji Obligacji; (x) w odniesieniu do innych obligacji emitowanych w ramach Programu wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji; (y) Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym; (z) walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o podziale Emitenta lub zostanie zwołane walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia takiej uchwały; (aa) Emitent dokona rozporządzenia swoimi aktywami, chyba że rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek lub prawa według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; (bb) walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy: (i) w wysokości przekraczającej 30 procent zysku netto Emitenta za dany rok obrotowy; lub (ii) w jakiegokolwiek wysokości, jeżeli skonsolidowany zysk Emitenta za dany rok obrotowy jest niższy niż 20.000.000 PLN. [Ostateczne warunki emisji przewidują następujące dodatkowe przypadki naruszenia: []/[Ostateczne warunki emisji nie przewidują dodatkowych przypadków naruszenia.] Prawo właściwe Obligacje podlegają prawu polskiemu. Odsetki [Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej [] procent w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].] [Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR dla depozytów [] - miesięcznych oraz marży wynoszącej [] punktów procentowych w skali roku. Dni Płatności Odsetek: [], [] oraz [].] [Obligacje nie są oprocentowane i są emitowane z dyskontem w stosunku do ich wartości nominalnej. Rentowność Obligacji wynosi [] procent.] Zapadalność Podsumowanie dla pojedynczej emisji: [Z zastrzeżeniem skorzystania przez Emitenta z możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje zostaną wykupione w dniu [].] Ustalenia dotyczące amortyzacji Nie dotyczy - Obligacje nie będą obligacjami amortyzowanymi. Reprezentacja posiadaczy Obligacji Nie dotyczy – nie został powołany reprezentant posiadaczy Obligacji.
C.10	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw oraz: nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku, gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis

	instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności oraz imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych. W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne. Nie dotyczy – konstrukcja odsetek od Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.	
C.11	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.	Emitent [złożył]/[zamierza złożyć] wniosek o dopuszczenie Obligacji do notowań i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dział D – Ryzyko

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta.	Poprzez nabycie Obligacji, inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności, ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji, do których należą: • ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz sytuacją na rynkach kapitałowych; • ryzyko ograniczenia dostępności finansowania kredytowego dla klientów Grupy; • ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych; • ryzyko związane z nieukończeniem projektów deweloperskich lub opóźnieniem wprowadzenia projektów deweloperskich do sprzedaży;
------------	--	--

		• ryzyko związane z podwyższeniem kosztów działalności Grupy wynikające z silnej konkurencji; • ryzyka związane z opóźnieniem realizacji projektów deweloperskich; • ryzyko wzrostu kosztów budowy; • ryzyko opóźnienia prac budowlanych z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych; • ryzyko związane ze zmianami cen mieszkań oraz stawek najmu; • ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy; • ryzyko związane z finansowaniem projektów prowadzonych przez Emitenta; • ryzyko związane z brakiem możliwości refinansowania kredytów i obligacji w terminie ich zapadalności; • ryzyko związane z pożyczkami i poręczeniami udzielanymi podmiotom zależnym oraz powiązanym; • ryzyko związane z możliwymi istotnymi wahaniami wartości posiadanych przez Grupę aktywów; • ryzyko związane z niską płynnością inwestycji biurowych; • ryzyko związane z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umów najmu lub niemożnością wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni; • ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym, wystąpieniem protestów lub brakiem infrastruktury; • ryzyka długotrwałych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego lub negatywnego dla Grupy rezultatu takich postępowań; • ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego; • ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji administracyjnych; • ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem; • ryzyko związane z technicznymi przeszkodami dla realizacji inwestycji; • ryzyka związane z opóźnieniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich; • ryzyko związane z pozyskiwaniem nieruchomości na potrzeby realizacji procesu inwestycyjnego; • ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami; • ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych oraz podmiotów świadczących usługi związane z realizacją procesu inwestycyjnego; • ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców; • ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za
--	--	--

		roboty budowlane; • ryzyka wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn., Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377); • ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych; • ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich; • ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne; • ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie; • ryzyko związane z postępowaniami spornymi dotyczącymi nieruchomości, względem których spółkom z Grupy uprzednio przysługiwał tytuł prawny; • ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi wybudowanych przez Grupę elementów infrastruktury przesyłowej; • ryzyko związane ze sporami dotyczącymi odszkodowań za zajęcie bądź wydzielenie nieruchomości Grupy pod drogi publiczne; • ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy; • ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy; • ryzyko związane z nieuwzględnieniem roszczeń w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot umów zawartych przez Emitenta; • ryzyko związane z możliwością zakwestionowania tytułu prawnego Grupy do nieruchomości, na których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie; • ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy; • ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami; oraz • ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej.
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach	Występują również ryzyka związane z Obligacjami, w tym ryzyka rynkowe, do których należą: • ryzyko obniżenia wartości rynkowej Obligacji, jeżeli Emitent ma

	ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.	możliwość skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji; • ryzyko zmienności wartości rynkowej Obligacji emitowanych z dyskontem lub premią; • ryzyko zmiany prawa lub praktyki organów administracji publicznej; • ryzyko niezaspokojenia roszczeń Obligatariuszy w przypadku upadłości Emitenta; • ryzyko braku obrotu na rynku wtórnym lub niskiej płynności rynku wtórnego; • ryzyko wpływu zmiany wysokości stóp procentowych na wartość rynkową Obligacji o stałym oprocentowaniu; • ryzyko związane z niejasnością i skomplikowaniem przepisów prawa podatkowego; • ryzyko zawieszenia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży Obligacji; • ryzyko niedopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym; • ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub rozpoczęcia notowań Obligacji na rynku regulowanym; • ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami; oraz • ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym.
--	--	---

Dział E – Oferta

E.2b	Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.	[opis przeznaczenia wpływów netto z danej serii Obligacji]
E.3	Opis warunków oferty.	Obligacje będą przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Rodzaj Obligacji: Obligacje na okaziciela [nieoprocentowane]/[oprocentowane według [zmiennej]/[stałej] procentowej. Liczba oferowanych Obligacji wynosi: []. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi: []. Informacje dotyczące oprocentowania Obligacji: []. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi: [].

		Oferujący: []. Okres oferty: []. Opis procedury składania zapisów: []. Wykaz punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: []. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wysokości zapisu: []. Opis możliwości redukcji zapisów i procedury zwrotu wpłaconych środków: []. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: []. Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Obligacji: []. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: [].
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.	Oferujący mogą otrzymywać od Emitenta wynagrodzenie w związku z emisjami Obligacji w ramach Programu. Każdy z Oferujących, oraz ich podmioty zależne lub powiązane współpracuje lub może w przyszłości rozpocząć współpracę, w zakresie działalności finansowej, z Emitentem oraz może świadczyć usługi na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych lub powiązanych, w swoim normalnym toku działalności. [Z zastrzeżeniem informacji wskazanych powyżej], według wiedzy Emitenta, żadna osoba zaangażowana w emisję Obligacji nie posiada istotnych interesów w związku z ofertą ani nie występuje konflikt interesów.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.	Emitent nie będzie pobierał żadnych kosztów od inwestorów. Złożenie zapisu na Obligacje nie jest związane z dodatkowymi opłatami nakładanymi przez Oferujących. Inwestor może być zobowiązany do zapłaty innych kosztów pośrednio związanych z subskrybowaniem Obligacji, w tym w szczególności kosztów prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz innych możliwych kosztów bankowych związanych z dokonywaniem wpłaty na Obligacje, ewentualnych kosztów wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

EMITENT

POLNORD S.A.

ul. Śląska 35/37

81-310 Gdynia

DORADCY PRAWNI EMITENTA

Allen & Overy, A. Pędzich sp. k.

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

ORGANIZATORZY I OFERUJĄCY

mBank S.A.

ul. Senatorska 18

00-950 Warszawa

Dom Maklerski mBanku S.A.

ul. Wspólna 47/49

00-684 Warszawa