

CAPITAL PARK SA

PROSPEKT EMISYJNY

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z publicznymi ofertami Obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji.

Oferujący

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie

Niniejszy Prospekt Emisyjny został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 listopada 2014 r.

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w rozumieniu art. 5 ust. 4 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady („Dyrektywa Prospektowa”) i art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz został przygotowany zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Rozporządzeniem o Prospekcie w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta więcej niż jednej emisji więcej niż jednej Obligacji w odstępie nie dłuższym niż dwanaście miesięcy. Ostateczne decyzje Emitenta dotyczące emisji Obligacji w ramach Programu będą uzależnione od panujących warunków rynkowych, sytuacji finansowej Emitenta oraz jego potrzeb w zakresie pozyskania środków z Obligacji.

Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.capitalpark.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.noblesecurities.pl). Prospekt jest ważny w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu lub do dnia zakończenia Programu Emisji Obligacji, tj. do dnia wyemitowania na podstawie Prospektu wszystkich Obligacji w liczbie określonej Programem Emisji Obligacji przed dniem upływu 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu, w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej.

Program Emisji Obligacji jest przeprowadzany jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza granicami Polski Prospekt nie może być traktowany jako propozycja lub oferta nabycia. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczypospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte Prospektem nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta lub sprzedaż mogłaby zostać dokonana zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymogów prawnych. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami innych państw, które mogą się do niego stosować.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	1
CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE	7
CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA	23
1 Ryzyka związane z działalnością Grupy.....	23
1.1 Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce	23
1.2 Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce	24
1.3 Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają wahaniom.....	24
1.4 Ryzyko związane z konkurencją na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości	24
1.5 Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle	25
1.6 Wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody mogą nie zostać uzyskane w terminie lub w ogóle, co może opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy	25
1.7 Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem, co związane jest z ryzykiem wzrostu pustostanów, niekorzystnych warunków zawieranych umów oraz typu najemców	26
1.8 Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę	26
1.9 Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy	27
1.10 Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną generalnego wykonawcy i inwestora, co może powodować kierowanie przez podwykonawców roszczeń również bezpośrednio przeciwko Emitentowi	27
1.11 Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania	27
1.12 Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu.....	28
1.13 Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy	28
1.14 Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich.....	29
1.15 Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów.....	29
1.16 Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej	30
1.17 Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu	30

1.18	Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę	31
1.19	Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną	31
1.20	Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą	31
1.21	Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy	32
1.22	Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów	32
1.23	Grupa jest stroną sporów prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą, które na Datę Prospektu nie mają istotnego znaczenia dla sytuacji Emitenta, ale w przyszłości Grupa może stać się stroną takich sporów prawnych, których łączna wartość lub których waga będzie miała istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta	33
1.24	Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca do pełnego zabezpieczenia przed wszystkimi szkodami lub stratami jakie mogą zostać poniesione przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, co może skutkować utratą kapitału zainwestowanego w dany projekt oraz zakładanego przychodu z tego projektu, a także zobowiązaniem Grupy do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu	33
1.25	Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów	34
1.26	Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi	34
1.27	Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy mogą podlegać istotnym wahaniom wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego	34
1.28	Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut	35
1.29	Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych	36
1.30	Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe	36
1.31	Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów	36
2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy	37
2.1	Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu	37
2.2	Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę	37
2.3	Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy	37
2.4	Podmioty z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi stosując ceny transferowe, jednakże praktyka ta podlega kontroli organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, a w konsekwencji może prowadzić do zakwestionowania przez te organy przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych	38
2.5	Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty	38

2.6	Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa	38
2.7	Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrysty i mało efektywny, co może potencjalnie opóźniać procesy inwestycyjne	39
2.8	Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych	39
2.9	Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych	39
3	Ryzyka związane z ofertą publiczną Obligacji	40
3.1	Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji	40
3.2	Ryzyko istotnych błędów lub niedokładności w treści Prospektu lub wystąpienia znaczących czynników, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji	40
3.3	Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje danej serii	40
3.4	Ryzyko związane z nieważnością zapisu na Obligacje	40
4	Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie	41
4.1	W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę	41
4.2	Podstawy i konsekwencje uznania Oferty m. in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów	41
4.3	Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie	42
4.4	Ryzyko naruszenia przepisów prawa dotyczących prowadzenia kampanii promocyjnej	42
5	Ryzyka związane z obrotem Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu Catalyst	42
5.1	Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu	42
5.2	Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	43
5.3	Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami	43
5.4	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO	44
5.5	Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym	45
6	Ryzyka wynikające z charakteru papierów wartościowych oraz rodzaju obligacji	45
6.1	Ryzyko kredytowe	45
6.2	Ryzyko stopy procentowej	45
6.3	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	46
6.4	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	46
6.5	Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji	46
6.6	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	46
CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY		47
1	Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie	47
1.1.	Emitent	47
1.2.	Oferujący	48
1.3.	Doradca Prawny	49
2	Biegli rewidenci	50

2.1	Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych	50
2.2	Zmiany biegłych rewidentów	50
3	Wybrane informacje finansowe	50
4	Czynniki ryzyka	52
5	Informacje o Emitencie	52
5.1	Historia i rozwój Emitenta	52
5.2	Inwestycje	55
6	Zarys ogólny działalności	58
6.1	Działalność podstawowa	58
6.2	Główne rynki	78
6.3	Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	90
7	Struktura organizacyjna	90
7.1	Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie	90
7.2	Uzależnienie od innych podmiotów w ramach grupy	92
8	Informacje o tendencjach	92
8.1	Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego	92
8.2	Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego	94
9	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	96
10	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	96
10.1	Informacje o osobach wchodzących w skład organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	96
10.2	Informacje dotyczące konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	99
11	Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego	100
11.1	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta	100
11.2	Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego	101
12	Znaczeni akcjonariusze	102
12.1	Informacje, czy Emitent bezpośrednio lub pośrednio należy do innego podmiotu (osoby) lub jest przez taki podmiot (osobę) kontrolowany	102
12.2	Opis wszelkich ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta	103
13	Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat	103
13.1	Historyczne informacje finansowe Emitenta	103
13.2	Sprawozdania finansowe	104
13.3	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	104
13.4	Data najnowszych informacji finansowych	104
13.5	Śródroczne i inne informacje finansowe	104
13.6	Postępowania sądowe i arbitrażowe	104
13.7	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta	105

14	Informacje dodatkowe	105
14.1	Kapitał zakładowy	105
14.2	Statut	105
15	Istotne umowy	106
15.1	Istotne umowy w toku działalności Grupy	106
15.2	Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Grupy	108
16	Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o udziałach	116
16.1	Informacje dotyczące oświadczeń ekspertów	116
16.2	Informacje uzyskane od osób trzecich	116
17	Dokumenty udostępnione do wglądu	116
CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY		117
1	Osoby odpowiedzialne	117
1.1	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych	117
1.2	Oświadczenia osób odpowiedzialnych	117
2	Czynniki ryzyka	117
3	Podstawowe informacje	117
3.1	Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę	117
3.2	Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych	117
4	Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu	118
4.1	Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu	118
4.2	Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	118
4.3	Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	118
4.4	Waluta emitowanych papierów wartościowych	118
4.5	Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	118
4.6	Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	118
4.7	Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek	119
4.8	Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	120
4.9	Wskaźnik rentowności	124
4.10	Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych	125
4.11	Podstawa prawna emisji	125
4.12	Spodziewana data emisji	126
4.13	Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	126
4.14	Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu	126
5	Informacje o warunkach emisji	132
5.1	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	132
5.2	Zasady dystrybucji i przydziału	137
5.3	Cena	138

5.4	Plasowanie i gwarantowanie	138
6	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	139
6.1	Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych	139
6.2	Rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczane do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu	139
6.3	Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania	139
7	Informacje dodatkowe	140
7.1	Opis zakresu działań doradców związanych z emisją	140
7.2	Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport	140
7.3	Dane na temat eksperta	140
7.4	Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji	140
7.5	Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego dłużnym papierom wartościowym na wniosek emitenta lub we współpracy z emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating	140
DEFINICJE I SKRÓTY		141
ZAŁĄCZNIKI		148
Załącznik nr 1	Podstawowe Warunki Emisji - stanowiące Załącznik nr 2 do Uchwały Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 1/11/2014 z dnia 12 listopada 2014 roku zmieniającej uchwałę Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 2/10/2014 z dnia 11 października 2014 r. w przedmiocie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji	148
Załącznik nr 2	Wzór Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii (Formularz Ostatecznych Warunków Oferty)....	164
Załącznik nr 3	Wzór formularza zapisu na Obligacje danej Serii	173
Załącznik nr 4	Wykaz odesłań zamieszczonych w Prospekcie	175
Załącznik nr 5	Uchwała Emitenta ws. Programu Emisji Obligacji	176
Załącznik nr 6	Lista punktów obsługi klienta Noble Securities SA	184
Załącznik nr 7	Raport z wyceny portfela nieruchomości Grupy	186

CZĘŚĆ I – PODSUMOWANIE

DZIAŁ A – WSTĘP I OSTRZEŻENIA

Podsumowanie składa się z wymaganych ujawnień zwanych „elementami”. Elementy te są ponumerowane w Działach od A do E (A.1 – E.7).

Podsumowanie zawiera wszystkie elementy wymagane do zamieszczenia w podsumowaniu dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju emitenta. Ponieważ niektóre elementy nie są wymagane, mogą wystąpić przerwy w ciągłości numeracji elementów.

Nawet w przypadku, gdy ujawnienie elementu jest wymagane dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju emitenta, jest możliwe, że nie można udzielić żadnej informacji stosownej dla elementu. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis elementu ze wzmianką „nie dotyczy”.

A.1	Ostrzeżenie
	a) Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu, b) każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu, c) 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, oraz d) 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, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
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 udzielana jest 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 o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.
	Emitent nie wyraził zgody na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich sprzedawanie przez pośredników finansowych.

DZIAŁ B – EMITENT

B.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta.
	Nazwa (firma): Capital Park Spółka Akcyjna Nazwa skrócona: Capital Park SA
B.2	Siedziba oraz forma prawna Emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym Emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby Emitenta.
	Siedziba: Warszawa

	Forma prawna: spółka akcyjna Kraj siedziby: Polska Adres: ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa Telefon: +48 22 318 88 88; +48 22 256 58 98 Fax: +48 22 318 88 89 Pocztą elektroniczną: biuro@capitalpark.pl Strona internetowa: www.capitalpark.pl KRS: 0000373001 REGON: 142742125 NIP: 108-000-99-13 Emitent działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także na podstawie Statutu
B.4b	Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na Emitenta oraz na branżę, w których Emitent prowadzi działalność. W ocenie Grupy następujące tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju Grupy, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego: • sytuacja gospodarcza w Polsce, • wycena nieruchomości, • poziom stóp procentowych, • zmiany kursów wymiany walut obcych, • dostępność finansowania na projekty dotyczące nieruchomości. Sytuacja gospodarcza w Polsce Grupa prowadzi działalność gospodarczą wyłącznie w Polsce. Z tego względu czynniki makroekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki, takie jak: tempo wzrostu PKB, stopa inflacji, poziom stóp procentowych i kursy wymiany walut, a także stopa bezrobocia, dochody gospodarstw domowych, sytuacja finansowa podmiotów gospodarczych oraz liczba przypadków niewypłacalności podmiotów gospodarczych, mają istotny wpływ na wyniki operacyjne Grupy. Pogorszenie warunków gospodarczych może mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wycenę wartości godziwej nieruchomości Grupy i może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy. Wycena nieruchomości Wyniki operacyjne Grupy zależą od tego, ile nieruchomości Grupa będzie mogła sprzedać na korzystnych warunkach. W związku z tym wyniki operacyjne Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obłożenie nieruchomości, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego i ogólna sytuacja na rynku kredytowym. Grupa aktualizuje wycenę posiadanych nieruchomości co najmniej raz do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Do wyceny nieruchomości wykorzystywane są, w zależności od rodzaju i sposobu korzystania z danej nieruchomości, metody: dochodowa, porównawcza oraz mieszana. Na wycenę wartości godziwej nieruchomości Grupy zgodnie z metodą dochodową wpływają dwa główne czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej oraz (ii) stopy dyskonta i stopy kapitalizacji (<i>yield</i>) wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. Przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących dochodów z czynszu brutto za metr kwadratowy, tendencji dotyczących wskaźnika pustostanów, kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości i kosztów administracyjnych, jak również kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji rosną, spada wartość godziwa, i odwrotnie. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczny wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i na wynik na działalności operacyjnej. W odniesieniu do nieruchomości wycenianych z zastosowaniem metody porównawczej wycena ich wartości godziwej zależy od kilku ogólnych czynników gospodarczych, takich jak: ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, dostępność i koszty finansowania dłużnego, podaż i popyt na nieruchomości podobne do nieruchomości podlegających wycenie oraz dostępność i zakres informacji o porównywalnych transakcjach. Wycena nieruchomości inwestycyjnych wyrażona w złotych jest ponadto wrażliwa na kurs EUR/PLN z uwagi na to, że podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w euro. Spadek kursu EUR/PLN przekłada się bezpośrednio na spadek wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i powoduje stratę

	z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wzrost kursu EUR/PLN przekłada się z kolei bezpośrednio na wzrost wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i generuje zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości. Poziom stóp procentowych Wszystkie kredyty i pożyczki udzielane spółkom z Grupy oraz papiery dłużne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej zależnej od poziomu WIBOR lub EURIBOR. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje cap na stopę procentową. Wzrosty stóp procentowych w części niezabezpieczonej odpowiednim instrumentem pochodnym zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Ponadto popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, i powoduje obniżenie kosztów finansowych, prowadzące z kolei do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mają niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy i konieczność ujęcia spadku ich wartości i powiązanego z nim spadku dochodów Grupy. Zmiany kursów wymiany walut obcych Istotna część kredytów bankowych Grupy (48,5% na dzień 30 września 2014 r.) jest denominowana w euro i wyceniana według kursu na dzień zamknięcia ksiąg. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową grupy wyrażoną w złotych. Do Daty Prospektu struktura walutowa kredytów Grupy nie uległa istotnym zmianom. Ponadto podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w euro. Wzrost/spadek kursu euro przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Grupa stara się ograniczyć ryzyko zmiany kursów walut stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych. Dostępność finansowania na projekty dotyczące nieruchomości Na polskim rynku spółki deweloperskie i inwestycyjne, w tym spółki z Grupy, zazwyczaj finansują projekty nieruchomościowe kredytami bankowymi lub pożyczkami od swoich spółek holdingowych oraz poprzez emisję instrumentów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie dla realizacji projektów Grupy oraz jej perspektyw rozwojowych. Wystąpienie ograniczeń w dostępie do finansowania lub zwiększenie kosztu jego pozyskania może ograniczyć możliwość realizacji kolejnych projektów, co miałoby negatywny wpływ na osiągane przychody ze sprzedaży, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.
B.5	Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej Grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy
	Na Datę Prospektu Grupę Kapitałową Emitenta tworzy Spółka, 33 spółki zależne bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane lub współkontrolowane przez Spółkę (z których dwie na Datę Prospektu są spółkami w organizacji), Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina (której fundatorem jest Art Norblin sp. z o.o. – spółka zależna pośrednio od Emitenta) oraz Real Estate Income Assets FIZAN i wchodzące w jego skład dziewięć spółek. Emitent poprzez spółkę zależną CP Retail B.V. posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN. Jednocześnie Spółka pośrednio, poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne FIZAN, posiada 15% udziałów w spółkach zależnych od FIZAN. Spółka jest w Grupie spółką holdingową, tj. głównym celem jej działalności jest posiadanie udziałów w podmiotach tworzących Grupę. Spółka co do zasady nie zarządza nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela Grupy – usługi zarządcze świadczone są przez CP Management sp. z o.o. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu lub sprzedaży składników majątku już zrealizowanych projektów. Spółki zależne powiązane bezpośrednio: (1) CP Retail B.V. (2) Capital Park Gdańsk sp. z o.o. (3) Orland Investments sp. z o.o. (4) Dakota Investments sp. z o.o. (5) Hazel Investments sp. z o.o. (6) Diamante Investments sp. z o.o.

	(7) Sagitta Investments sp. z o.o. (8) Aspire Investments sp. z o.o. (9) Alferno Investments sp. z o.o. (10) Nerida Investments sp. z o.o. (11) Emir 30 sp. z o.o. (12) CP Development S.à.r.l. (13) Capital Park Raclawicka sp. z o.o. (14) Marlene Investments sp. z o.o. (15) CP Management sp. z o.o. (16) Sander Investments sp. z o.o. (17) Zoe Investments sp. z o.o. (18) Marcel Investments sp. z o.o. (19) Sapia Investments sp. z o.o. (20) Patron Wilanow S.à.r.l. (21) Capital Park Kraków sp. z o.o. (22) Vera Investments - Bis sp. z o.o. (23) CP Retail („SPV 2”) sp. z o.o. w organizacji (24) CP Invest SA Spółki zależne powiązane pośrednio: (1) Art Norblin sp. z o.o. (2) CP Retail („SPV 1”) sp. z o.o. (3) DT-SPV 12 sp. z o.o. (4) Silverado Investments sp. z o.o. (5) Capital Park Opole sp. z o.o. (6) Elena Investments sp. z o.o. (7) Vera Investments - Bis sp. z o.o. (8) Sapia Investments sp. z o.o. sp.k. (9) Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. (10) RM1 sp. z o.o. Spółki wchodzące w skład FIZAN: (1) CP Property S.à.r.l. (2) CP Property S.C. SP (3) CP Property sp. z o.o. (4) CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k. (5) CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k. (6) CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k. (7) CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k. (8) CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. (9) CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.
B.9	W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.
	Nie dotyczy. Emitent nie publikował oraz podjął decyzje o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognozy wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.
B.10	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.
	Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń.
B.12	Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące Emitenta. Oświadczenie o niewystąpieniu niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego. Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta, które wystąpiły po zakończeniu

okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.				
Zaprezentowane poniżej wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta za lata 2012-2013 opracowane zostały na podstawie zbadanych przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2013 i 2012 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez UE, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014 r., które zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r. Tabela. Wybrane dane bilansowe Emitenta za lata 2012-2013, na 30 czerwca 2014 r. oraz na 30 września 2014 r. (w tys. zł)				
[w tys. zł]	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012
	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane badane	skonsolidowane badane
AKTYWA				
Aktywa trwałe	1 641 884	1 571 654	1 351 498	1 183 171
Nieruchomości inwestycyjne	1 586 192	1 516 926	1 330 866	1 168 740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 411	13 769	12 377	9 261
Pozostałe aktywa finansowe	38 969	37 576	7 468	98
Pozostałe aktywa trwałe	3 312	3 383	787	5 072
Aktywa obrotowe	175 388	228 106	287 737	161 623
Zapasy	31 719	31 856	63 536	72 989
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	21 495	18 822	146 106	13 522
Należności handlowe	3 811	3 180	2 698	3 960
Pozostałe aktywa finansowe	5 752	5 693	5 618	5 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 611	168 555	69 779	65 767
AKTYWA RAZEM	1 817 272	1 799 760	1 639 235	1 344 794
PASYWA				
Kapitały własne	1 055 214	1 056 456	1 043 100	739 289
Kapitał zakładowy	104 744	104 744	74 559	74 559
Kapitał zapasowy	858 320	858 320	669 809	669 809
Pozostałe kapitały rezerwowe	14 728	12 994	9 526	14 840
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0	217 185	0
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 271)	377	(1 804)	(1 851)
Niepodzielony wynik finansowy	454	454	(20 533)	94 362
Wynik finansowy bieżącego okresu	7 496	8 469	25 551	(114 895)
Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli	71 743	71 098	68 807	2 465
Pożyczki od podmiotów powiązanych	0	0	0	86 671
Zobowiązania długoterminowe	683 045	631 705	534 608	366 033
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	538 953	508 268	420 543	251 587
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	117 561	97 878	98 126	96 872
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 133	8 960	3 883	6 338
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 398	16 599	12 056	11 236
Zobowiązania krótkoterminowe	79 013	111 599	61 527	152 801
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	38 645	41 770	30 053	139 830
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 222	38 990	3 670	4 890
Zobowiązania handlowe	20 372	856	15 563	3 716
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 774	29 983	12 241	4 365
PASYWA RAZEM	1 817 272	1 799 760	1 639 235	1 344 794
Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.				

Tabela. Wybrane dane z rachunku zysków i strat Emitenta za lata 2012-2013, I półrocze 2014 r. i I półrocze 2013 r. oraz za 3 kwartały 2014 r. i 3 kwartały 2013 r. (w tys. zł)

	01.01- 30.09.2014	01.01- 30.09.2013*	01.01- 30.06.2014	01.01- 30.06.2013*	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
[w tys. zł]	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane badane	skonsolidowane badane
Przychody z wynajmu podstawowego	35 789	29 434	21 672	19 125	38 832	41 463
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(10 004)	(6 618)	(5 804)	(5 369)	(9 559)	(9 074)
Zysk operacyjny netto	25 785	22 816	15 868	13 756	29 273	32 390
Przychody z tytułu usług zarządzania	695	291	459	0	533	0
Zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości	(611)	0	(555)	19	(155)	402
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 702	1 157	750	973	1 333	1 708
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(5 471)	(6 790)	(3 109)	(5 359)	(8 542)	(8 684)
Koszty ogólnego zarządu	(8 660)	(6 466)	(5 655)	(3 858)	(4 614)	(4 580)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(525)	(873)	(71)	(604)	(1 382)	(828)
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	(307)	0
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	(12 697)	39 715	12 849	60 112	24 290	(108 395)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 612	49 852	20 536	65 039	40 429	(87 988)
Przychody z tytułu odsetek	3 607	1 979	2 235	1 116	1 324	3 264
Koszty odsetek	(11 101)	(8 584)	(6 467)	(8 453)	(16 943)	(25 696)
Zyski (straty) z wyceny instrumentów finansowych	(3 359)	(6 909)	(1 864)	(13 550)	3 273	10 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 759	36 338	14 440	44 152	28 083	(100 237)
Podatek dochodowy	(2 875)	1 504	(2 674)	3 632	(635)	(14 797)
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(1 451)	(1 125)	(1 006)	(1 447)	-	-
Zysk (strata) netto	10 433	36 717	10 760	46 337	27 448	(115 034)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających zagranicą	(331)	(145)	2 319	801	47	(1 851)
Suma dochodów całkowitych	10 102	36 572	13 079	47 138	27 495	(116 885)

*dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz na dzień 30 września 2013 r. zostały przekształcone w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.

Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki z kwoty 74 558 541 zł do kwoty 104 744 107 zł w drodze emisji 20 955 314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9 230 252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej. Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Emitenta wpłynęły środki pieniężne z pierwszej publicznej emisji akcji w wysokości 132 373 tys. zł (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. zł po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących).

Oddanie do użytku I Fazy Eurocentrum (Beta, Gamma)

W dniu 29 maja 2014 r. Grupa Capital Park oddała do użytku I Fazę biurowca A+ Eurocentrum Office Complex o powierzchni ok. 43 183 m². Docelowo, po wybudowaniu II Fazy, obiekt o powierzchni najmu wynoszącej ok. 70 tys. m², w tym ok. 67 tys. m² powierzchni biurowej, będzie największym zielonym biurowcem w Warszawie z ekologicznym certyfikatem LEED Gold. Zalety centralnej lokalizacji, wysoką jakość budynku oraz ekologiczne rozwiązania pozwalające na optymalizację kosztów eksploatacyjnych doceniły takie międzynarodowe firmy jak m.in. Unilever, Imtech Polska, Tebodin, Qumak, CEPD Management (Pelion SA), Randstad Polska, Group One.

Uruchomienie kredytu Hazel, ustanowienie hipotek oraz zawarcie umów sprzedaży walut typu „Forward”

Hazel Investment sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta uruchomiła kredyt na finansowanie biurowca Royal Wilanów, zlokalizowanego na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie. Osiągnięto wymagany przez

bank poziom wkładu własnego oraz komercjalizacji obiektu, co pozwoliło na uruchomienie pierwszej transzy kredytu. Łączna kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego przez PKO Bank Polski SA wynosi 61,1 mln euro. Na zabezpieczenie wiarytelności pieniężnych wynikających z wyżej wymienionej umowy kredytu zawartej 29 czerwca 2012 r. ustanowiono hipoteki umowne („Hipoteka A” i „Hipoteka B”) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 112 168 412,50 euro („Hipoteka A”) oraz hipoteki umownej do kwoty 103 922 190 euro („Hipoteka B”). Hipoteki te zostały ustanowione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00431489/2. Dnia 27 czerwca 2014 r. spółka Hazel Investments sp. z o. o. zawarła z bankiem PKO Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie szesnaście transakcji sprzedaży walut typu forward o łącznej wartości 46,0 mln euro. Transakcje te zostały zawarte w celu zabezpieczenia wypłat transz kredytu inwestycyjnego. Budowa inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź W dniu 18 lutego 2014 r. Grupa rozpoczęła budowę inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź, stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience o całkowitej powierzchni najmu 5 646 m². Obiekt powstanie w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Zakończenie budowy przewidziane jest na IV kwartał 2014 r. Inwestorem jest spółka celowa Diamante Investments sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta. Emisja obligacji W dniu 13 czerwca 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 35 mln zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,5%. Pomimo tego, że Spółka po raz pierwszy wyemitowała obligacje bez zabezpieczenia, cieszyły się one dużym zainteresowaniem. Wszystkie obligacje zostały objęte przez krajowych inwestorów instytucjonalnych. Środki pozyskane z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie części obligacji serii A, tj. 350 000 obligacji o wartości nominalnej 35 mln zł z 1 000 000 wyemitowanych obligacji tej serii, których termin wykupu przypada na 9 lipca 2015 r., w drodze przedterminowego wykupu. W dniu 23 września 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,3%. Środki pozyskane z emisji obligacji Grupa przeznaczyła na finansowanie nakładów inwestycyjnych II Fazy inwestycji Eurocentrum Office Complex (budynek Delta), jako wkładu własnego. Pozwolenie na budowę inwestycji W dniu 28 sierpnia 2014 r. spółka Art Norblin sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, otrzymała ostateczną decyzję Wojewody Mazowieckiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków wielofunkcyjnych, handlowo-usługowych, kultury oraz biurowych wraz z wielopoziomowym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym, wjazdami i dojazdami na teren nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie, terenie dawnej Fabryki Norblina. Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji W dniu 4 września 2014 r. spółka Dakota Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, zawarła z firmą Erbud SA umowę o generalne wykonawstwo inwestycji, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowego Delta w kompleksie biurowym Eurocentrum w Warszawie. Połączenie i likwidacja 14 spółek zależnych od Emitenta W związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu high-street do FIZAN*, w celu uproszczenia struktury Grupy oraz minimalizacji kosztów jej utrzymania, Grupa rozpoczęła kolejny proces zmiany struktury polegający na zmniejszeniu liczby spółek celowych nie prowadzących działalności oraz nie posiadających istotnych aktywów poprzez ich likwidację lub połączenie. Według wiedzy Emitenta, od ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta, tj. skonsolidowanego sprawozdania za 2013 r., nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy. *W 2013 r. Grupa wyodrębniła 39 nieruchomości handlowych, na podstawie długoterminowych umów najmu pośrednio wniosła prawa do korzystania z nich do FIZAN, który został utworzony zgodnie z art. 196 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych na czas nieokreślony. FIZAN korzysta z nieruchomości pośrednio, poprzez sześć specjalnie zawiązanych celowych spółek komandytowych (tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. w których Emitent pośrednio uczestniczy w zysku lub stracie spółek w 99,99%, a komplementariuszem uczestniczącym w zysku lub stracie spółki w pozostałych 0,01% jest podmiot zależny FIZAN, tj. CP Property sp. z o.o. Wszystkie nieruchomości FIZAN zostały sfinansowane w formie leasingu finansowego przez Raiffeisen-Leasing Polska S.A.

B.13	Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenia dla oceny wypłacalności Emitenta.
	Od daty ostatniego śródrocznego sprawozdania finansowego, tj. skonsolidowanego sprawozdania za 3 kwartały 2014 r. nie wystąpiły wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wypłacalność Emitenta.
B.14	Jeżeli emitent jest zależny od innych jednostek w ramach grupy, należy to wyraźnie wskazać.
	Emitent nie jest uzależniony od innych podmiotów w ramach Grupy.
B.15	Opis podstawowej działalności Emitenta.
	Grupa jest doświadczonym i aktywnym inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad dziesięciu lat, specjalizującym się w wyszukiwaniu i wykorzystywaniu okazji rynkowych (ang. <i>opportunistic investor</i>). Jej podstawowym celem jest uzyskiwanie wyższych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko dzięki wykorzystywaniu wiedzy i doświadczenia wyróżniającego się zespołu oraz dzięki innowacyjnemu podejściu do projektów nieruchomościowych. Grupą kieruje zespół wysoko wykwalifikowanych menedżerów, którzy dysponują gruntowną wiedzą na temat rynku nieruchomości, w tym sektorów inwestycyjnego i deweloperskiego w Polsce. Założyciele i kluczowi menedżerowie Grupy mają ponad 20-letnie doświadczenie branżowe i biznesowe. Ponadto na rzecz Grupy usługi świadczy prawie 60-osobowy zespół specjalistów z doświadczeniem w głównych dziedzinach, w tym w zakresie realizacji transakcji kupna/sprzedaży projektów nieruchomościowych, zarządzania procesem inwestycyjnym, optymalizacji kosztowej (<i>value engineering</i>), komercjalizacji nieruchomości i zarządzania aktywami, finansowania projektów inwestycyjnych oraz struktur i instrumentów finansowych. Tym samym w odróżnieniu od wielu firm działających w branży nieruchomości Grupa dysponuje własnymi wszechstronnymi zasobami pozwalającymi na kompleksową realizację procesu inwestycyjnego. Strategicznym inwestorem Grupy są Fundusze Patron, będące częścią grupy Patron Capital Partners, która reprezentuje jedną z wiodących w Europie grup funduszy inwestujących w nieruchomości oraz w udziały w spółkach posiadających nieruchomości, a także specjalizuje się w wyszukiwaniu i wykorzystywaniu okazji rynkowych (<i>opportunistic investments</i>). Dzięki połączeniu przedsiębiorczości założycieli Grupy, doświadczenia i kompetencji zespołu zarządzającego i czerpaniu z doświadczeń europejskich oraz najlepszych praktyk strategicznego inwestora Grupa od wielu lat wyszukuje i z powodzeniem realizuje unikalne projekty nieruchomościowe i wdraża w życie innowacyjne koncepcje w zakresie finansowania nieruchomości i tworzenia produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach. Głównym przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości ze znacznym potencjałem wzrostu wartości w różnych segmentach rynku nieruchomości, budowa ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami, tj. m.in. przez: - wyszukiwanie optymalnych funkcji dla nabywanych/posiadanych nieruchomości, - opracowywanie funkcjonalnych, ekologicznych i atrakcyjnych dla najemców i nabywców koncepcji i projektów architektonicznych, - zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w procesie deweloperskim, - budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów, - poprawę zarządzania istniejącymi budynkami zgodnie z najlepszymi światowymi standardami, - optymalny dobór najemców dla danej nieruchomości i komercjalizację powierzchni maksymalizującą osiągnięty stabilny dochód z najmu, - optymalizację prowadzonej działalności operacyjnej i nieruchomościowej pod kątem kosztowym i wydobywania największego potencjału z posiadanych nieruchomości oraz - sprzedaż nieruchomości, portfeli nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach w sposób maksymalizujący zwrot na zaangażowanym kapitale. Grupa osiąga dochody z najmu oraz ze sprzedaży nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach. Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy mają również zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych zarządzanych przez Grupę. Strategia Grupy na najbliższe lata zakłada koncentrację na działalności związanej z jej aktualnymi projektami deweloperskimi i na budowie wartości, zarówno przez realizację tych projektów, jak i przez aktywne nimi zarządzanie oraz poszukiwanie nowych konkretnych możliwości inwestycyjnych, które mogą zapewnić ponadprzeciętne stopy zwrotu skorygowane o ryzyko. Grupa aktywnie poszukuje możliwości zakupu nowych projektów nieruchomościowych oraz nowych źródeł dochodów i wzrostu wartości w obszarach rynku charakteryzujących się dużym potencjałem rozwoju. Od rozpoczęcia działalności w 2003 roku Grupa przeprowadziła ponad 100 transakcji inwestycyjnych i na Datę Prospektu zarządzała portfelem nieruchomości obejmującym 75 projektów o łącznej powierzchni wynajmu brutto

	około 251 tys. m², zlokalizowanych w 36 miastach w Polsce, w tym 6 projektów biurowych obejmujących 93 040 m² powierzchni najmu brutto, 47 projektów handlowych obejmujących 28 959 m² powierzchni najmu brutto, 4 projekty wielofunkcyjne obejmujące 112 423 m² powierzchni najmu brutto i 18 pozostałych, w tym mieszkaniowe i inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów. Spośród projektów znajdujących się w portfolio Grupy 39 nieruchomości handlowych typu <i>high street retail</i> znajduje się w strukturze nowo utworzonego i bardzo innowacyjnego funduszu Real Estate Income Assets FIZAN, którym Grupa aktywnie zarządza i w którym ma 15% udział. Oczekuje się, że kluczowym czynnikiem wzrostu wartości portfela Grupy w najbliższych latach będą prowadzone aktualnie procesy inwestycyjne w trzech unikalnych projektach zlokalizowanych w Warszawie: • Eurocentrum Office Complex – Faza II (Delta) – projekt biurowy o łącznej powierzchni najmu w tym etapie ok. 27 242 m² zlokalizowany przy Al. Jerozolimskich, którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 r., • Royal Wilanów – projekt biurowo-handlowy o łącznej powierzchni najmu 36 707 m², zlokalizowany w centralnym punkcie Wilanowa, którego budowa rozpoczęła się w sierpniu 2013 r., oraz • Art Norblin – unikalny projekt wielofunkcyjny, łączący istniejącą zabytkową przestrzeń historycznej fabryki Norblina z nowoczesną architekturą o łącznej powierzchni najmu 64 651 m², zlokalizowany w ścisłym centrum Warszawy, u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, będący obecnie w fazie przygotowań dla którego Grupa uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. Grupa jest liderem w Polsce w zakresie tworzenia wartości dla inwestycji realizowanych w wyniku wyszukiwania i wykorzystywania okazji rynkowych (ang. <i>opportunistic investments</i>) w segmencie mniejszych nieruchomości typu <i>high street retail</i>. Grupa od samego początku konsekwentnie tworzyła swoje portfolio tego typu nieruchomości pod potrzeby najemców dynamicznie rozwijających swoje sieci handlowe. Po dokonaniu przebudowy, a następnie po wynajęciu znaczącej części swoich nieruchomości Grupa wykorzystała swoje doświadczenie i umiejętności w celu utworzenia i sprzedaży atrakcyjnego produktu inwestycyjnego przeznaczonego dla szerszej grupy odbiorców. W 2013 roku Grupa dokonała refinansowania i konsolidacji portfolio 39 takich nieruchomości i na jego bazie utworzyła pierwszy tego typu w Polsce Real Estate Income Assets FIZAN. Fundusz ten został utworzony na podobieństwo funkcjonujących z powodzeniem w Europie Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych Ameryki funduszy dywidendowych typu <i>real estate investment trust</i>. Cechą wyróżniającą funduszu Real Estate Income Assets FIZAN wśród innych polskich funduszy nieruchomościowych jest to, że został on utworzony na bazie istniejącego portfela nieruchomości generujących stabilny dochód z najmu, pozwalający na regularną, półroczną wypłatę dochodów dla inwestorów. W lipcu i sierpniu 2013 roku Grupa z powodzeniem sprzedała w ofercie prywatnej 85% certyfikatów w Funduszu i uzyskała wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 63,7 mln zł. Grupa pozostaje podmiotem zarządzającym tym portfelem, posiada kontrolę nad funduszem na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Open TFI oraz pozostanie właścicielem nie mniej niż 15% certyfikatów funduszu przez co najmniej 3 lata po dokonanej sprzedaży. Zarząd przewiduje tworzenie kolejnych podobnych funduszy inwestycyjnych, w których Grupa odgrywać będzie aktywną rolę w zarządzaniu portfelem oraz nieruchomościami.
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. Podmiotem dominującym względem Emitenta w rozumieniu art. 4 pkt 14) Ustawy o Ofercie jest CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Udziałowcami CP Holdings S.à r.l. są Fundusze Patron, tj. Fundusz II z siedzibą w Road Town (Brytyjskie Wyspy Dziewicze), posiadający 1 235 z 1 900 jej udziałów, oraz Fundusz III z siedzibą w Gibraltarze, posiadający 665 z 1 900 jej udziałów. Fundusze Patron współkontrolują CP Holdings S.à r.l., a zatem współkontrolują również Spółkę.
B.17	Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek Emitenta lub przy współpracy Emitenta w procesie przyznawania ratingu. Obligacjom nie zostały przyznane jakiejkolwiek ratingi kredytowe.

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 są w ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto
-----	--

	milionów złotych) ustanowionego na podstawie Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje nie są zabezpieczone pośrednio ani bezpośrednio. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Noble Securities. Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot.
C.2	Waluta emitowanych papierów wartościowych.
	Walutą Obligacji jest złoty polski.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	Obligacje nie będą podlegały ograniczeniom dotyczącym zbywalności.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.
	Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich Serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych tj. Kwoty Odsetek, zwrotu Wartości Nominalnej. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat. Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypelnienia przez Emitenta w terminie w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby jeszcze Dzień Wykupu nie nastąpił. Zobowiązania wynikające z Obligacji danej serii stanowić będą bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, które będą równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem ewentualnych zobowiązań uprzywilejowanych Emitenta, będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych jego zobowiązań. Świadczenia z tytułu odsetek od Obligacji Do dnia, w którym Obligacje danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW wszelkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii dokonywane będą przez Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, przy czym Inwestorzy subskrybujący Obligacje w Ofercie winni są wskazać rachunek bankowy do obsługi świadczeń w momencie składania zapisu na Obligacje. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który na koniec Dnia Ustalenia Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wszystkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiornicze lub Konto Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz posiadaczy, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, Rachunkach Zbiorniczych lub na Koncie Sponsora Emisji w Dniu Ustalenia Praw. Prawo do wykupu Obligacji Emitent wykupi Obligacje danej Serii w Dniu Wykupu, wskazanym dla każdej Serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Ponadto Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji danej Serii zgodnie z Warunkami Emisji danej Serii Obligacji.

	Wykup Obligacji nastąpi w Kwocie Wykupu, tj. za kwotę należności głównej równej Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Powyższa Kwota Wykupu zostanie powiększona o Kwotę Odsetek naliczonych do Dnia Wykupu (włącznie) lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie). Świadczenia niepieniężne Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.
C.9	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; imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.
	Nominalna stopa procentowa Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej [●] powiększonej o marżę w wysokości [●]. Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek Dzień Emisji: [●]. Kwoty Odsetek są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (włącznie). Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Dni Płatności Odsetek: [●]. Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej Oprocentowanie zmienne ustalane będzie w oparciu o bazową zmienną stopę procentową WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów. Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat Dzień Wykupu: [●]. Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz dzień wcześniejszego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki wcześniejszy wykup. Liczba Obligacji wskazana przez Emitenta powyżej może podlegać redukcji w wyniku zaokrąglenia zgodnie z poniższym wzorem: $LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$ przy czym: „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji). „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza. „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej. „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu. Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu powiększonej o narosłe i niezapłacone

	odsetki liczone do daty wcześniejszego wykupu (włącznie) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych. Poziom rentowności Rentowność nominalna: $R_n = \frac{m * KO}{N} * 100\%$ gdzie: „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku; „R_n” oznacza rentowność nominalną; „N” oznacza Wartość Nominalną; „KO” oznacza Kwotę Odsetek. Rentowność bieżąca: $R_b = \frac{m * KO}{P} * 100\%$ gdzie: „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku; „R_b” oznacza rentowność bieżącą; „P” oznacza cenę rynkową Obligacji; „KO” Kwotę Odsetek. Rentowność w okresie do Dnia Wykupu: $R_{DW} = \frac{\frac{1}{n} [\sum KO + (N - P)]}{0,5 * (N + P)}$ gdzie: „R_{DW}” oznacza rentowność w okresie do Dnia Wykupu; „n” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych do Dnia Wykupu; „P” cenę rynkową Obligacji; „ΣKO” oznacza sumę kwot odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe od momentu liczenia R_{DW} do Dnia Wykupu; „N” oznacza Wartość Nominalną. Osoby reprezentujące posiadaczy dłużnych papierów wartościowych Emitent nie zawierał i nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
C.10	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 bazowego, zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne
	Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek dla 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 planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA poszczególnych Serii Obligacji. Po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW i BondSpot o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO Catalyst nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.
--	---

DZIAŁ D – RYZYKO

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta.
	- Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce - Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce - Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają wahaniom - Ryzyko związane z konkurencją na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości - Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle - Wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody mogą nie zostać uzyskane w terminie lub w ogóle, co może opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy - Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem, co związane jest z ryzykiem wzrostu pustostanów, niekorzystnych warunków zawieranych umów oraz typu najemców - Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę - Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy - Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną generalnego wykonawcy i inwestora, co może powodować kierowanie przez podwykonawców roszczeń również bezpośrednio przeciwko Emitentowi - Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania - Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu - Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy - Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich - Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów - Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej - Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu - Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę - Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną - Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą - Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy - Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów - Grupa jest stroną sporów prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą, które na Datę Prospektu nie mają istotnego znaczenia dla sytuacji Emitenta, ale w przyszłości Grupa może stać się stroną takich sporów prawnych, których łączna wartość lub których waga będzie miała istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta - Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca do pełnego zabezpieczenia

	przed wszystkimi szkodami lub stratami jakie mogą zostać poniesione przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, co może skutkować utratą kapitału zainwestowanego w dany projekt oraz zakładanego przychodu z tego projektu, a także zobowiązaniem Grupy do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu • Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów • Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi • Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy mogą podlegać istotnym wahaniom wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego • Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut • Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych • Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe • Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów • Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu • Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę • Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy • Podmioty z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi stosując ceny transferowe, jednakże praktyka ta podlega kontroli organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, a w konsekwencji może prowadzić do zakwestionowania przez te organy przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych • Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty • Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa • Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrzysty i mało efektywny, co może potencjalnie opóźniać procesy inwestycyjne • Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń restrykcyjnych • Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych
	• Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji • Ryzyko istotnych błędów lub niedokładności w treści Prospektu lub wystąpienia znaczących czynników, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji • Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje danej Serii • Ryzyko związane z nieważnością zapisu na Obligacje • W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę. • Podstawy i konsekwencje uznania Oferty m. in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów • Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie • Ryzyko naruszenia przepisów prawa dotyczących prowadzenia kampanii promocyjnej • Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu • Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu • Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami • Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO

	• Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym • Ryzyko kredytowe • Ryzyko stopy procentowej • Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta • Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji • Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji • Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami
--	---

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.
	[Emitent nie określił celu emisji Obligacji.]/[Wpływy netto z emisji Obligacji serii [●] Emitent planuje przeznaczyć na[●]].”
E.3	Opis warunków oferty.
	W ramach Programu Emisji Obligacji oferowanych jest do 1 000 000 (słownie: jeden milion) zdematerializowanych obligacji zwykłych na okaziciela, do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych). Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł (słownie: sto złotych). Liczba Obligacji emitowana w serii: [●]. Łączna wartość nominalna serii: [●] zł (słownie: [●] złotych). Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych). Emitent będzie oferował Obligacje przez okres do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF. Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem [●] Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem [●] Wnoszenie wpłat za Obligacje: Zapis powinien być opłacony w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje: Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego. Zwraca się uwagę, iż nabywanie i posiadanie przez nierezydentów Obligacji może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w krajach pochodzenia tych nierezydentów. Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na obowiązujące w tych krajach regulacje dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu. Oferujący zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których: a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu, b) otwarto likwidację, c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.
	Oferującym, Agentem ds. Płatności (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW), Depozytariuszem (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW) oraz Doradcą Finansowym Spółki jest Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa. Wysokość wynagrodzenia Oferującego składa się z części stałej oraz zmiennej, tj. prowizyjnej, której wysokość jest uzależniona od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty. Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty. FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni jako doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych dotyczących sporządzenia Prospektu niezależne od

	powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest również uzależnione od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty. Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.
	Na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez Inwestorów składających zapis na Obligacje opłat od takiego zapisu ani podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a podmiotem przyjmującym zapis lub regulamin obowiązujący w podmiocie przyjmującym zapis.

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w Prospekcie. Działalność, wyniki, sytuacja finansowa i perspektywy rozwoju Emitenta podlegały i mogą podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia tych czynników ryzyka, bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki z Grupy Emitenta. Jeżeli faktycznie wystąpi którykolwiek z poniższych czynników ryzyka, zarówno osobno, jak i w połączeniu z innymi czynnikami ryzyka lub okolicznościami, cena rynkowa Obligacji lub zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec obniżeniu. Inne czynniki ryzyka niż opisane poniżej, w tym także i te, których Emitent nie jest na Datę Prospektu świadomy lub które uważa za nieistotne, mogą także wpłynąć na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, co może doprowadzić do spadku wartości Obligacji lub obniżenia zdolności Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

1 RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

1.1 Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce

Globalny kryzys na rynkach finansowych miał wpływ na sytuację wielu instytucji finansowych, w licznych przypadkach konieczna była interwencja rządów na rynkach kapitałowych w niespotykanej do tej pory skali. Skutkiem tych perturbacji było znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego dla przedsiębiorców, wzrost oprocentowania kredytów bankowych, a także zmniejszenie wydatków konsumenckich, w wielu przypadkach powodujące złożenie przez najemców wniosków dotyczących czasowych lub stałych obniżek czynszu. Wszystkie te czynniki miały wpływ na rynek nieruchomości i obserwowane na tym rynku spadki wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowolnił tempo rozwoju gospodarczego w wielu krajach na świecie, także w Polsce, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność. Skutkiem spowolnienia gospodarczego w Polsce było również ograniczenie popytu na nieruchomości, co istotnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży lub wynajmu powierzchni w ukończonych obiektach przy zachowaniu oczekiwanych stóp kapitalizacji („yield”) i zwrotów na kapitale.

Ograniczenie popytu na nieruchomości powodujące z jednej strony spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz spadek czynszów uzyskiwanych z wynajmowanych nieruchomości miało istotny wpływ na wyniki działalności Grupy. W szczególności, Grupa była zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych – przykładowo, charakter projektu Street Mall Vis à Vis Łódź został zmieniony z pierwotnie zakładanej inwestycji mieszkaniowej na projekt handlowy.

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może negatywnie wpłynąć na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Gdyby nastąpił taki spadek popytu, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem potencjalnego pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może być także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy w inny sposób – przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.2 Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W konsekwencji liczba projektów ukończonych przez Grupę, była różna w poszczególnych latach, w zależności od – między innymi – ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł sprzedać projektu bez weryfikacji oczekiwanych poziomów zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Wspomniane pogorszenie koniunktury może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.3 Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają wahaniom

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Przykładowo Raport Emmersona, dotyczący wyceny nieruchomości Grupy, został sporządzony na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Grupa co roku dokonuje aktualizacji wyceny nieruchomości według ich wartości godziwej. Prognozy dotyczące wyceny mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może zarówno negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – *LTV*), pogarszając zdolność Grupy do pozyskania i obsługi jej finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń. W przeszłości Grupa była już zmuszona do wcześniejszej spłaty części kredytu zaciągniętego na realizację jednego ze swoich projektów, ze względu na spadek wyceny nieruchomości, której ten projekt dotyczył, w wyniku nieprzedłużenia umowy najmu przez kluczowego najemcę.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.4 Ryzyko związane z konkurencją na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów lub kosztów realizacji pozyskanych projektów. Zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy. Proces zakupu gruntów przeznaczonych pod zabudowę może być trudny z takich przyczyn, jak: konkurencja na rynku nieruchomości, powolny proces uzyskiwania zezwoleń, brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona podaż gruntu z odpowiednią infrastrukturą. W przypadku pozyskania odpowiedniego gruntu wiele czynników zewnętrznych, np. konkurencyjny projekt w tym samym rejonie, może negatywnie wpłynąć na przydatność danej lokalizacji. W przypadku wystąpienia takiego negatywnego wpływu czynników zewnętrznych na daną lokalizację możliwe jest opóźnienie lub zaniechanie realizacji danego projektu. W skrajnych przypadkach Grupa nie będzie mogła wykorzystać pozyskanego gruntu na cele alternatywnego projektu lub go sprzedać. Grupa konkuruje z innymi deweloperami w zakresie zakupów gruntów, identyfikowanych na potrzeby realizacji projektów budowlanych. W przeszłości Grupa spotkała się z sytuacjami, w których konkurenci zaoferowali bardziej atrakcyjną cenę za daną nieruchomość, przez co nabycie takiej nieruchomości przez Grupę nie zakończyło się powodzeniem, a Grupa utraciła korzystne możliwości inwestycyjne. Niepowodzenie realizacji jakichkolwiek projektów Grupy z przyczyn opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Grupa konkuruje również na rynku gotowych projektów przeznaczonych na sprzedaż oraz na rynku powierzchni biurowej. W przypadku gdy na rynku nieruchomości oferowane będą podobne produkty konkurencyjne do oferty Grupy, może ona nie osiągnąć zakładanych cen sprzedaży, może nie być w stanie sprzedać swoich nieruchomości w ogóle, lub może nie utrzymać najemców w poszczególnych lokalizacjach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.5 Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle

Działalność Grupy jest kapitałochłonna, a Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup nieruchomości oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znacznych kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą w przyszłości znacząco odbiegały od obecnie możliwych do uzyskania przez Grupę (np. będzie wymagany większy wkład własny w inwestycji, wyższa wartość zabezpieczenia kredytu, itp.), konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie zakładanych. 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. Przykładowo, na Datę Prospektu Grupa jest jeszcze w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego dla projektu Eurocentrum Office Complex – Faza II, którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 i na Datę Prospektu finansowana jest wkładem własnym. Nieuzyskanie finansowania bankowego, o którym mowa powyżej, może wpłynąć na opóźnienia w harmonogramie realizacji budowy oraz wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji. 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 negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.6 Wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody mogą nie zostać uzyskane w terminie lub w ogóle, co może opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że jakiekolwiek pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od podmiotów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w zakładanym terminie lub – co jest mniej prawdopodobne – że w ogóle zostaną uzyskane, ani że posiadane obecnie lub nabyte w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo Grupa, podobnie jak inni polscy inwestorzy dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę jest niepewne. Grupa miała już bowiem trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych decyzji. Przykładowo w przypadku projektu Royal Wilanów okres oczekiwania na uzyskanie pozwolenia na budowę trwał ponad rok, po złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę w lipcu 2010 r., decyzja przyznająca Grupie pozwolenie na budowę została wydana dopiero w październiku 2011 r. Dodatkowo, aktualny projekt MPZP dla rejonu ulicy Żelaznej w Warszawie, o ile zostanie przyjęty i stanie się obowiązującym MPZP, może spowodować znaczące ograniczenie w powierzchni handlowo-usługowej, którą Grupa będzie mogła otworzyć na jej terenie, co uniemożliwiłoby realizację projektu Art Norblin w zakładanej przez Grupę koncepcji oraz mogłoby znacząco zmniejszyć wartość tej nieruchomości.

Ponadto organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości graniczących oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować starania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zgód lub decyzji.

Dodatkowo możliwe jest, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, jednakże wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe, ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji. Jeżeli Grupie nie uda się uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.7 Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem, co związane jest z ryzykiem wzrostu pustostanów, niekorzystnych warunków zawieranych umów oraz typu najemców

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem pustostanów, warunkami zawieranych umów najmu, a także rodzajem i typem najemców wprowadzanych do nieruchomości. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak Eurocentrum Alfa. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do redukcji pustostanów i renegotjacji czynszu uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać już zakontraktowanych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do stworzenia lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki na przykład poprawie usług dla najemców lub motywowaniu swoich zewnętrznych przedstawicieli (np. przedstawicieli sprzedaży), redukcja współczynnika pustostanów lub renegotjacje czynszu mogą być dla Grupy niemożliwe.

Współczynnik pustostanów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wzrósł z poziomu 11,8% na koniec grudnia 2013 r. do 13,4% na koniec czerwca 2014 r., a znaczący wolumen projektów biurowych zaplanowanych do oddania w 2014 r. oraz w latach 2015-2016 wskazuje na możliwy dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Grupa istotną część przychodów ze sprzedaży uzyskuje z segmentu biurowego (36,5% w 2013 r. i 41,0% w I półroczu 2014 r.).

Jeżeli współczynnik pustostanów będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Spadki przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.8 Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę

Część umów najmu Grupy nie przewiduje przenoszenia na najemców, w całości lub w części, niektórych kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomościami, takich jak np. obciążenia publicznoprawne (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) lub koszty ubezpieczenia. Takie koszty są w związku z tym ponoszone przez Grupę. Warunki rynkowe i wymogi w zakresie stawek czynszowych mogą ograniczać zdolność Grupy do przeniesienia takich kosztów w całości lub w części na najemców. Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć ze względu na wiele czynników, w tym np. ze względu na inflację. Występują przypadki, w których umowy najmu przewidują ograniczenie maksymalnej górnej wysokości kosztów związanych z opłatami eksploatacyjnymi, do pokrycia których zobowiązany jest najemca. W takich przypadkach, w razie wzrostu opłat eksploatacyjnych, Grupa może nie mieć możliwości przerzucenia tych kosztów na najemców. Znaczny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, których nie można skompensować poprzez podniesienie odpowiednich opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców, może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.9 Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (tzw. *anchor tenants*), dla projektów Grupy jest ważne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego danej inwestycji. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz nadawaniu budynkowi statusu lokalizacji pożądanej przez innych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach wzrostu czynszów lub spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurowania z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku lub postrzeganie projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Przykładowo, w przeszłości Grupa spotkała się z sytuacją, w której kluczowy najemca nie przedłużył okresu obowiązywania umowy najmu, co wpłynęło na wycenę nieruchomości i zmusiło Grupę do wcześniejszej spłaty kredytu zaciągniętego pod realizację inwestycji. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Problem utraty najemców oraz trudności z pozyskaniem nowych w szczególności dotyczy rynków regionalnych o mniejszej dynamice rozwoju, które mogą być szczególnie wrażliwe na spadek popytu oraz zmiany koniunkturalne.

Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.10 Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną generalnego wykonawcy i inwestora, co może powodować kierowanie przez podwykonawców roszczeń również bezpośrednio przeciwko Emitentowi

Aktualnie obowiązujące przepisy prawa przyznają ochronę podwykonawcom przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecone im roboty budowlane. Zarówno generalny wykonawca zawierając umowę z podwykonawcą, jak i inwestor zawierający umowę z generalnym wykonawcą, ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą (jak i zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą) wymagana jest zgoda inwestora, której wyrażenie domniemywa się, jeżeli inwestor budowlany, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń. Inwestor odpowiada solidarnie z generalnym wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom wykonującym roboty budowlane, także w przypadku gdy znalazł istotne postanowienia umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy podwykonawcą a generalnym wykonawcą. Nie można wykluczyć ryzyka, iż powyższe regulacje mogą wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

1.11 Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania

Na Datę Prospektu Grupa prowadziła budowę trzech inwestycji: Eurocentrum Office Complex – Faza II, Royal Wilanów oraz Street Mall Vis à Vis Łódź, a także przygotowuje się do startu budowy kilku innych projektów. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności możliwości Grupy do uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń i finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę.

Fakt, że Grupa nie zakończyłaby realizacji tych projektów w terminie lub nie ukończyłaby ich w ogóle, może mieć istotny, negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.12 Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Istnieje wiele czynników, z powodu których Grupa może nie być w stanie zatrudnić generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach lub w ogóle. Na przykład konkurencja o usługi wysoko wykwalifikowanych generalnych wykonawców i podwykonawców może utrudnić lub uniemożliwić zawarcie umów na komercyjnie akceptowalnych warunkach w ramach określonego harmonogramu.

Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Dodatkowo problemy finansowe generalnego wykonawcy mogą skutkować opóźnieniami w realizacji projektów lub wzrostem kosztów spowodowanych koniecznością zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy. Przykładowo, w związku z ogłoszeniem upadłości przez generalnego wykonawcę realizującego projekt Rubinowy Dom w Bydgoszczy (ul. Krasińskiego 23) prowadzony przez Sander Investments sp. z o.o., Grupa była zmuszona do zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy, co skutkowało opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ponadto z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami zapewniającymi odpowiednią jakość postanowień umownych na warunkach komercyjnych lub wykonają oni pracę niskiej jakości, może to mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Grupa spotkała się już w przeszłości z sytuacjami, w których opóźnienia w pracach prowadzonych przez generalnych wykonawców spowodowały opóźnienia w realizacji projektu.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie czynniki ryzyka związane z niską jakością lub brakiem etyki pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników, wadami konstrukcyjnymi oraz wypłacalnością wykonawców i podwykonawców. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny negatywny wpływ jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.13 Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy

Realizacja projektów może zostać opóźniona lub utrudniona przez, między innymi, następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne,
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powódzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów,

- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami,
- akty terroru lub zamieszki krajowe,
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu, lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować jego zaniechanie, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.14 Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja 17 z 75 projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Na tym etapie nie generują one jeszcze żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy. Wspomniana realizacja obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, a tym samym jest złożona oraz z natury ryzykowna. Oprócz wspomnianych rodzajów ryzyka na działalność Grupy mogą wpływać dodatkowe czynniki, w szczególności:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem deweloperskim poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą,
- zmiana istniejących przepisów albo ich interpretacji lub zastosowania (przykładem takiej sytuacji jest wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpłynął na popyt na mieszkania),
- działania podejmowane przez organy administracji publicznej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych oraz nieprzewidziane okoliczności skutkujące ustanowieniem wymogów zachowania budynków oraz innych struktur posiadających wartość historyczną i stanowiących dziedzictwo kulturowe (w przypadku Grupy problem ten dotyczy w szczególności projektu Art Norblin),
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę (przykładowo, kwestia ta wystąpiła w przypadku projektu Eurocentrum Alfa),
- ewentualność, że Grupa nie będzie zdolna do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub w kontekście realizacji wielu projektów jednocześnie,
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać roszczenia regresowe w ograniczonym zakresie albo nie posiadać ich w ogóle,
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości, oraz
- zobowiązania dotyczące konserwacji i ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce, jak również inne zobowiązania społeczne.

Wspomniane czynniki, włącznie z czynnikami, które Grupa kontroluje w niewielkim stopniu lub nad którymi nie ma żadnej kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli z którejkolwiek z powyższych przyczyn niemożliwa będzie realizacja budowy obiektu w terminie lub w ogóle, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może wyrzucić istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.15 Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną odpowiednią, wymaganą z mocy prawa, infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli

działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury. Przykładowo w przypadku projektu Rezydencje Pałacowa Grupa musiała w pierwszej kolejności uzyskać pozwolenia na budowę dotyczące sieci wodociągowej i kanalizacji, a dopiero potem odpowiednie pozwolenia budowlane bezpośrednio związane z realizacją projektu.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Aby ukończone projekty Grupy prawidłowo funkcjonowały, ważne jest zapewnienie łatwego i szybkiego dostępu do nich, zarówno przez sieć komunikacji publicznej, jak i samochodem. Istniejąca sieć drogowa w miastach, w których zlokalizowane są projekty Grupy, może wymagać modernizacji, ulepszeń oraz w niektórych przypadkach rozpoczęcia i zakończenia nowych projektów infrastrukturalnych i drogowych. Spowolnienie gospodarcze spowodowało opóźnienia w rozbudowie już istniejącej sieci infrastrukturalnej, a czasem zawieszenie rozpoczęcia nowych projektów infrastrukturalnych.

Jeżeli niezbędna infrastruktura dostępna w projektach Grupy oraz wokół nich nie zostanie poprawiona do czasu ukończenia tych projektów, Grupa może nie mieć możliwości wykorzystania tych lokalizacji w pełnym, zamierzonym zakresie. Może to wpłynąć na wartość i zbywalność projektów Grupy. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Nie można wykluczyć, iż powyższe czynniki mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.16 Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej

Ostateczna powierzchnia obiektów w budowie i planowanych, jak również ostateczna liczba dostępnych miejsc parkingowych, mogą różnić się od powierzchni planowanej na etapie projektu. Zmiany takie mogą być efektem decyzji komercyjnej, tj. w szczególności dostosowania do zmieniających się warunków rynkowych lub zmiany decyzji dotyczącej przeznaczenia całości lub części powierzchni. Ponadto, ostateczna powierzchnia może okazać się różna od planowanej w wyniku zmian w projektach architektonicznych i w miarę zwiększania się ich szczegółowości, jak również w wyniku zmian obowiązujących norm dotyczących metodologii pomiarów powierzchni lub w wyniku błędów pomiarowych. Przykładowo w przypadku projektu Sobieskiego 104 w Warszawie ostateczna liczba miejsc parkingowych okazała się niższa ze względu na konieczność zmiany przeznaczenia części powierzchni z parkingowej na techniczną, niezbędną do instalacji urządzeń wentylacyjnych.

Przykładowo w przypadku projektu Eurocentrum Alfa zmiana metodologii pomiaru powierzchni na międzynarodowy standard TEGoVA spowodowała zwiększenie powierzchni przeznaczonej do wynajmu. Jest to proces stopniowy, ponieważ obmiar nową metodą dotyczy powierzchni zwalnianych przez najemców. Powyższe czynniki mogą sprawić, że ostateczna powierzchnia obiektów z portfela Grupy będących obecnie w budowie lub planowanych po zakończeniu etapu budowy będzie mniejsza od powierzchni planowanej, co z kolei może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.17 Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu

W pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednego lub kilku projektów przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne,

lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Podmioty inwestujące w nieruchomości, generalnie, nie mogą szybko zbywać nieruchomości ze względu na relatywnie długi proces sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości Grupy mogą być zabezpieczeniem udzielonym podmiotom zapewniającym finansowanie zewnętrzne (kredyt bankowy, leasing), co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody kredytodawcy. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo łącznej sprzedaży albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych – gdyby takie powstały – co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.18 Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę

Popyt na wynajmowane nieruchomości zależy także od warunków i stanu fizycznego nieruchomości. Aby nieruchomość była atrakcyjna dla najemców i aby generowała określone przychody w odległej perspektywie czasowej, warunki i stan techniczny danej nieruchomości powinny być utrzymywane przez Grupę na poziomie odpowiadającym zmieniającym się wymogom najemców oraz wymogom prawnym i regulacyjnym.

Utrzymywanie warunków i stanu technicznego wynajmowanej nieruchomości na odpowiednim poziomie może pociągać za sobą znaczne koszty, które zwykle obciążają wynajmującego. Przykładowo w przypadku projektu Eurocentrum Alfa konieczne było poniesienie dodatkowych nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją systemu przeciwpożarowego poprzez wprowadzenie dźwiękowego systemu ostrzegawczego w budynku. Grupa może nie być w stanie przenieść takich kosztów napraw i modernizacji na inne osoby, w szczególności na najemców, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.19 Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną

Budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości wiąże się z ryzykiem, że w stosunku do Grupy wniesione zostaną roszczenia z tytułu wadliwej budowy, prac naprawczych lub innych oraz związanych z nimi negatywnym rozgłosem. Nie można zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości lub że takie prace naprawcze lub inne nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także związane z tym negatywny rozgłos dotyczący jakości obiektów lub projektów Grupy, bez względu na to, czy roszczenia te będą zasadne lub skutecznie dochodzone, także mogą mieć istotny negatywny wpływ na postrzeganie działalności, obiektów i projektów Grupy przez klientów, najemców lub inwestorów. Powyżej wymienione czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność wprowadzenia na rynek, wynajmu i sprzedaży obiektów i projektów przez Grupę w przyszłości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.20 Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, zapewnień i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia, zapewnienia i zobowiązania okażą się nieprawidłowe, lub jeżeli Grupa nie spełni takich oświadczeń, zapewnień i zobowiązań. Zdarzało się, że w dotychczas zawieranych umowach sprzedaży projektów Grupa udzielała standardowych oświadczeń, zapewnień i przyjmowała na siebie zobowiązania do zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia i zapewnienia okażą się nieprawidłowe. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących takich oświadczeń, zapewnień lub

zobowiązań i może być zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.21 Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy

Grupa gromadzi dane dotyczące aktywów, dane finansowe i bazy klientów w formie elektronicznej w swoich systemach IT. Mimo wdrażania systemów zabezpieczeń i wykonywania kopii zapasowych system IT wykorzystywany w Grupie może być podatny na fizyczne i elektroniczne wtargnięcia, wirusy komputerowe oraz inne ataki, co może skutkować dostępem do zgromadzonych informacji przez niepowołane osoby trzecie. Ponadto błędy w oprogramowaniu i podobne problemy mogą wpływać na zdolność Grupy do realizacji procedur, zakłócić działalność Grupy, naruszyć reputację Grupy lub spowodować konieczność poniesienia istotnych kosztów technicznych, prawnych i innych. Ponadto nie ma pewności, że zmodernizowane systemy informatyczne Grupy, które zostaną wprowadzone na poziomie Grupy, zostaną wdrożone w terminie i będą wystarczające do zaspokojenia potrzeb wynikających z działalności Grupy. Wszystkie opisane wyżej okoliczności mogą wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.22 Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów

Przepisy prawa ochrony środowiska w Polsce nakładają aktualne i ewentualne zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. Zobowiązania te mogą dotyczyć działek, których Grupa obecnie jest właścicielem lub na których Grupa obecnie realizuje swoje projekty. Przykładowo w przypadku projektu Royal Wilanów Grupa jest zmuszona do wykorzystania określonych, droższych technologii budowlanych, które pozwalają zminimalizować negatywny wpływ robót budowlanych na poziom lustra wody w parku królewskim w Wilanowie.

W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Obecność takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia, co może wpłynąć na uzyskany przez Grupę zwrot z inwestycji. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, wpływając negatywnie na potencjalne stopy zwrotu, jakie można by uzyskać z danego obiektu.

Ponadto Grupa może zostać zaangażowana w spory i postępowania prawne związane ze sprawami dotyczącymi ochrony środowiska. Negatywny wynik jakiegokolwiek z powyższych sporów lub roszczeń może wywrzeć znaczący negatywny wpływ na działalność Grupy. Jeżeli odpowiednie organy władzy publicznej w Polsce ujawnią naruszenie właściwych przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska, Grupa może być zobowiązana do zapłaty grzywien lub innych kar.

Wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w Polsce może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji, a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości do sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.23 Grupa jest stroną sporów prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą, które na Datę Prospektu nie mają istotnego znaczenia dla sytuacji Emitenta, ale w przyszłości Grupa może stać się stroną takich sporów prawnych, których łączna wartość lub których waga będzie miała istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i administrowaniem nieruchomości, w tym w ramach umów o współpracy, które wiążą się z pewną liczbą niewielkich spraw sądowych oraz innych postępowań prawnych w ramach zwykłej działalności. Na Datę prospektu Emitent nie jest stroną żadnych istotnych postępowań sądowych (zob. pkt 13.6 Części III Prospektu).

Łączna wartość sporów, w których spółki Grupy Kapitałowej Emitenta są stroną (po stronie powodowej i pozwanej), na Datę Prospektu wynosi 0,18% kapitałów własnych Emitenta, które na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły 992 026 tys. zł. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą jednak w przyszłości zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń oraz Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takich jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa może być zaangażowana, obejmują, w szczególności, spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na specyfikę prowadzonych przez Grupę procesów określone stany faktyczne mogą się powtórzyć. W takiej sytuacji, w przypadku gdy w stosunku do Grupy wydanych zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji – nawet jeżeli każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miałoby takiego istotnego wpływu.

1.24 Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca do pełnego zabezpieczenia przed wszystkimi stratami lub stratami jakie mogą zostać poniesione przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, co może skutkować utratą kapitału zainwestowanego w dany projekt oraz zakładanego przychodu z tego projektu, a także zobowiązaniem Grupy do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w prowadzeniu swojej działalności, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka ogólnie związanych z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak: inflacja, zmiany w kodeksach i rozporządzeniach dotyczących prawa budowlanego lub kwestie związane z ochroną środowiska, także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające na naprawę lub odtworzenie nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody w swoich aktywach lub działalności, za które może nie uzyskać odszkodowania (w całości lub w części). W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi stratami, jakie mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia straty nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub straty przewyższającej sumę ubezpieczenia, Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dotknięty projekt, będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić dalszą odpowiedzialność z tytułu jakiegokolwiek zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne straty przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie straty nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub straty przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.25 Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów

W związku z realizacją swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Istnieje prawdopodobieństwo, że operacyjna złożoność oraz skala projektów Grupy dalej wzrosną, a także zakres obowiązków jej kierownictwa w wyniku oczekiwanego rozwoju działalności Grupy, co spowoduje konieczność pozyskania przez Grupę dodatkowych wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub takich pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.26 Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi

Kilka projektów Grupy realizowanych jest w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi. Zgodnie z umowami regulującymi te stosunki Grupa sprawuje kontrolę nad takimi aktywami łącznie z osobami trzecimi. W związku z powyższym niektóre decyzje dotyczące tych projektów mogą wymagać zgody albo zatwierdzenia wszystkich partnerów wspólnego przedsięwzięcia Grupy. Możliwe jest powstanie sporów pomiędzy Grupą a jej partnerami we wspólnych przedsięwzięciach, co może oznaczać, że Grupa nie będzie mogła zarządzać lub realizować danego projektu według swojego uznania.

Szczególne rodzaje ryzyka wynikające z opisanych powyżej wspólnych przedsięwzięć, które nie istnieją w przypadku projektów będących wyłączną własnością Grupy, to w szczególności:

- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą mieć inne cele niż cele Grupy, w szczególności w zakresie właściwych terminów i wyceny jakiegokolwiek sprzedaży albo refinansowania realizowanych obiektów,
- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą podejmować działania sprzeczne z instrukcjami lub żądaniemi, polityką lub celami Grupy albo mogą podejmować próby udaremnienia działań Grupy,
- fakt, że partnerzy Grupy we wspólnych przedsięwzięciach mogą zostać postawieni w stan upadłości lub stać się niewypłacalni, oraz
- fakt, że Grupa może być zobowiązana do zapewnienia dodatkowego finansowania lub zabezpieczenia spowodowanych brakiem finansowania lub wymaganego zabezpieczenia na rzecz banków finansujących przez partnerów we wspólnym przedsięwzięciu.

Nawet jeżeli Grupa posiada udział większościowy, niektóre podstawowe decyzje (dotyczące np. sprzedaży, refinansowania lub zawarcia umowy najmu lub umowy z wykonawcą, a także warunków takich czynności lub umów) mogą wymagać zatwierdzenia przez partnera wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli Grupa nie zawrze lub nie utrzyma w mocy porozumienia z partnerami we wspólnych przedsięwzięciach w sprawach dotyczących finansowania i realizacji odpowiednich projektów, mogą nastąpić opóźnienia w realizacji projektów Grupy lub ich realizacja może zostać zaniechana, a zdolność Grupy do ukończenia jej projektów zgodnie z planem może zostać naruszona albo może nastąpić wzrost ponoszonych przez Grupę kosztów, co wywarłoby istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.27 Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy mogą podlegać istotnym wahaniom wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub

strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy za okres, w którym występuje aktualizacja. W wyniku powyższego Grupa może posiadać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie zostaną sprzedane. Przykładowo w 2013 r. Grupa odnotowała zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, podczas gdy w 2012 r. poniosła stratę z tego tytułu. Strata w roku 2012 wynikała ze spadku wartości godziwej nieruchomości w Grupie wynikającej ze spadku kursu EUR/PLN oraz poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy mogą wystąpić także w przyszłości. W przypadku znacznego obniżenia wartości godziwej nieruchomości Grupy, w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Dodatkowo w związku z kontynuacją procesu zmiany struktury Grupy, a w szczególności z prowadzoną przez CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii działalnością inwestycyjną mającą na celu pozyskanie inwestorów zagranicznych, Grupa planuje wniesienie aportem udziałów w wybranych spółkach zależnych do CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii. W pierwszej kolejności w 2013 roku CP Retail B.V. pozyskała inwestorów na nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN. W następnym kroku Grupa planuje wniesienie udziałów w kolejnych spółkach zależnych do CP Retail B.V. Zyski z działalności spółek zależnych w postaci dywidendy bądź przychody ze sprzedaży ich udziałów nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem dochodowym przy spełnieniu warunków określonych w przepisach podatkowych oraz umowie o unikaniu podwójnego opodatkowania. W związku z tym Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Brak ujęcia podatku odroczonego od wyżej wymienionych pozycji opiera się na opiniach doradców podatkowych oraz doświadczeniu biznesowym Zarządu, jak również na bezpośrednich doświadczeniach Grupy związanych ze sprzedażą nieruchomości poprzez sprzedaż udziałów, zarówno udziałów w poszczególnych spółkach posiadających tytuł do nieruchomości, jak również certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez FIZAN. Grupa zamierza zawrzeć transakcje sprzedaży udziałów w posiadanych spółkach, które są właścicielami nieruchomości inwestycyjnych. Grupa monitoruje na bieżąco planowane zmiany przepisów dotyczące tego typu transakcji i na każdy dzień bilansowy ocenia zasadność ujmowania podatku odroczonego z tego tytułu. Nie można jednak w całości wykluczyć ryzyka, że w przyszłości potencjalny nabywca będzie oczekiwał nabycia nieruchomości i wówczas sprzedaż nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu. Gdyby wymienione powyżej ryzyko się spełniło lub nastąpiła zmiana strategii biznesowej, oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 54 422 tys. zł, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 września 2014 r. o taką samą kwotę.

1.28 Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w złotych. Zdecydowana większość kosztów Grupy, takich jak koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w złotych. Natomiast znakomita większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro.

Spółki z Grupy, celem zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *currency hedging*), aby zmniejszyć wpływ wahań kursów walut oraz niestabilność zwrotów z inwestycji, mogą zawierać umowy i dokonywać transakcji zabezpieczających, między innymi transakcji na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro. Nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja złotego wobec euro w przyszłości może znacząco obniżyć dochody Grupy w złotych oraz wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. Przykładowo w 2012 r. Grupa poniosła stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikającą ze zmniejszenia wartości godziwej nieruchomości w Grupie z powodu spadku kursu EUR/PLN oraz poniesionych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości. Ponadto, gdyby nastąpiła deprecjacja złotego wobec euro, biorąc pod uwagę fakt, że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość w złotych kwoty wyrażonej w euro, najemcy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, ponieważ co do zasady osiągają oni przychody w złotych. W związku z powyższym wszelka istotna deprecjacja złotego w stosunku do euro może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.29 Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Grupa posiada lub zamierza zaciągnąć określone zadłużenie na mocy istniejących kredytów, od których naliczane jest oprocentowanie według zmiennych stóp procentowych. Stopy procentowe są w wysokim stopniu uzależnione od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, wpływając na rentowność Grupy. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych poprzez hedging jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem przypadków, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Dotychczas wykorzystywane przez Grupę instrumenty pochodne służące ograniczeniu ryzyka wahań stóp procentowych obejmowały swapy stopy procentowej¹ i transakcje typu cap na stopę procentową².

Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.30 Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe

Wykrycie i zapobieżenie oszustwu lub innemu nieprawidłowemu działaniu pracowników bądź osób trzecich działających w imieniu Grupy może być trudne, a także może spowodować straty finansowe Grupy oraz nałożenie na nią sankcji przez organy administracji publicznej, co istotnie obniżyłoby reputację Grupy. Ponadto pracownicy Grupy i osoby trzecie działające w imieniu Grupy mogą popełniać błędy, w wyniku których przeciwko Spółce mogą być wnoszone roszczenia finansowe oraz podejmowane czynności przez organy regulacyjne. Wspomniane oszustwa lub błędy mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

1.31 Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciążała swoje aktywa w przeszłości i może je także w przyszłości obciążać hipoteką albo ustanawiać zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, zawierając gwarancje i zobowiązując się do nieustanawiania zastawów (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów. Grupa może nie dokonać płatności kwoty głównej lub oprocentowania z tytułu kredytów Grupy lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zapewnienia z powodu okoliczności, będących poza kontrolą Grupy. Okoliczności te mogą obejmować wymogi do spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za natychmiast wymagalne, uznaniem gwarancji zapłaty za natychmiast wymagalne, uruchomienie wykonanie postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross default*), a efektem może być natychmiastowa spłata kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych, a ukończenie projektów, których powyższe okoliczności dotyczą, może zostać opóźnione albo ograniczone. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Przykładowo w przypadku pewnych projektów Grupy w przeszłości, w związku z wypowiedzeniem umów najmu przez najemcę oraz spadkiem przychodów generowanych

¹ swapy stopy procentowej – kontrakt wymiany płatności odsetkowych jest umową pomiędzy dwiema stronami, na podstawie której strony wypłacają sobie wzajemnie w określonych odstępach czasu odsetki od umownego nominalu kontraktu, naliczane według odmiennej stopy procentowej.

² transakcje typu cap na stopę procentową – opcja na stopę procentową CAP pozwala ograniczyć ryzyko wzrostu stóp procentowych. Wystawca opcji CAP (np. bank) gwarantuje, że zwróci nabywcy różnicę wynikającą ze wzrostu rynkowych stóp procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Nabywca opcji CAP (np. kredytobiorca) zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp procentowych, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu.

przez nieruchomości, które były przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielonych na realizację wskazanych projektów, Grupa była zmuszona do przedpłacenia tych kredytów. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ponadto koszty finansowe Grupy mogą systematycznie przekraczać zysk ze sprzedaży (tj. wynik finansowy Grupy przed uwzględnieniem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, rozumiany jako przychody z wynajmu brutto powiększone o zysk ze zbycia inwestycji i pomniejszone o koszty działalności operacyjnej). Sytuacja ta może mieć istotny negatywny wpływ na bieżącą płynność Grupy, która może być zmuszona do pozyskania dodatkowego kapitału obrotowego, co może z kolei mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM GRUPY

2.1 Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2 Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, takim jak: wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty kar regulacyjnych lub zapłaty ustawowego odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na działkach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Przyjęcie nowych albo nowelizację już istniejących ustaw, rozporządzeń, regulaminów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z określonych obiektów oraz może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.3 Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego spotyka się istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej,

niekorzystnej dla spółek z Grupy, interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez spółki z Grupy. Nie można także wykluczyć ryzyka, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy zostaną zakwestionowane.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na transgraniczny charakter, na działalność Grupy mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innym państwami. Odmienne interpretacje umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.4 Podmioty z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi stosując ceny transferowe, jednakże praktyka ta podlega kontroli organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, a w konsekwencji może prowadzić do zakwestionowania przez te organy przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych

W toku prowadzonej działalności podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. W trakcie zawierania i wykonywania transakcji z podmiotami powiązanymi podmioty z Grupy dokładają szczególnej uwagi w celu zapewnienia zgodności ich warunków z regulacjami w zakresie cen transferowych oraz dbają o przestrzeganie wszelkich wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji. Jednakże ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że podmioty z Grupy mogą być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co przy zakwestionowaniu przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.5 Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organy administracji publicznej w Polsce mają znaczny zakres uznaniowych uprawnień decyzyjnych i mogą nie podlegać kontroli innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy administracji publicznej mogą wykonywać swoje prawo do podejmowania decyzji w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.6 Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce z Grupy, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce są złożone, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce transakcje związane z

nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, naruszone zostały wymogi dotyczące uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały spełnione z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji (włącznie ze zwrotem niezgodnych z prawem płatności). Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.7 Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrzysty i mało efektywny, co może potencjalnie opóźnić procesy inwestycyjne

System ksiąg wieczystych w Polsce jest nadal nieprzejrzysty i nieefektywny, co może skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawniania scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Przykładowo ze względu na położenie projektu Eurocentrum Alfa na granicy administracyjnej dwóch dzielnic przez pewien czas budynek ten nie był ujawniony w systemie ksiąg wieczystych. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.8 Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych

Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w Polsce w okresie powojennym wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez Skarb Państwa. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez Polskę do systemu gospodarki rynkowej w 1989 r. wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo to nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. W przeszłości Grupa miała do czynienia z roszczeniami reprivatyzacyjnymi w ramach projektu Rezydencje Pałacowa. Obecnie nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprivatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.9 Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych

Patron Capital L.P. II i Patron Capital L.P. III, wchodzące w skład grupy Patron Capital Partners („Fundusze Patron”), współkontrolują, za pośrednictwem CP Holdings S.à r.l., ok. 72,33% łącznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Ponadto Statut przyznaje niektórym akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej, a na Datę Prospektu jedynie dwóch z sześciu członków Rady Nadzorczej powoływanych jest przez Walne Zgromadzenie. W związku z powyższym Fundusze Patron będą miały możliwość zadecydowania o wyniku każdego głosowania na Walnym Zgromadzeniu, a w szczególności głosowania dotyczącego podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zmiany Statutu, wyboru członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, wypłaty dywidendy oraz zatwierdzenia określonych transakcji nabycia lub zbycia aktywów.

3 RYZYKA ZWIĄZANE Z OFERTĄ PUBLICZNĄ OBLIGACJI

3.1 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Inwestor zamierzający subskrybować Obligacje danej Serii jest zobowiązany złożyć na warunkach określonych w Prospekcie, prawidłowo wypełniony i podpisany formularz zapisu oraz opłacić we wskazanym terminie zapis na Obligacje danej Serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Nie dochowanie ww. warunków stanowić może podstawę do nieprzydzielenia Inwestorowi Obligacji danej Serii.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje danej Serii mogą podlegać redukcji, w przypadkach i na zasadach opisanych w pkt. 5.1.5 Części IV Prospektu. Istnieje ryzyko, iż w przypadku nadsubskrypcji Inwestorowi zostanie przydzielona mniejsza liczba Obligacji niż będąca przedmiotem zapisu lub nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja danej Serii.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Emitenta za nieważne.

3.2 Ryzyko istotnych błędów lub niedokładności w treści Prospektu lub wystąpienia znaczących czynników, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji

W sytuacji o której mowa w art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone Oferującemu, w terminie wskazanym w treści aneksu do Prospektu, jednak nie krótszym, niż 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Emitent może być zmuszony do zmiany Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii poprzez zmianę terminu przydziału Obligacji zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, co będzie skutkować przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

3.3 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje danej serii

W przypadku, gdy emisja Obligacji danej Serii nie dojdzie do skutku, lub Obligacje nie zostaną przydzielone danemu Inwestorowi lub zostaną przydzielone w mniejszej liczbie niż wskazana w formularzu zapisu wpłaty, dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Ponadto zwraca się uwagę, że prawa z Obligacji zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji. W związku z powyższym należne oprocentowanie z Obligacji będzie naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Za okres pomiędzy dniem wpłaty na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

3.4 Ryzyko związane z nieważnością zapisu na Obligacje

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakiegokolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. W takiej sytuacji Emitent nie przydzieli danemu Inwestorowi żadnej Obligacji.

4 RYZYKA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW USTAWY O OFERCIE ORAZ USTAWY O OBROcie

4.1 W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę

Na podstawie art. 16 Ustawy o Ofercie, 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 może:

(i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub

(ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia - w przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty danej Serii Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zablokowania możliwości dysponowania środkami wpłaconymi tytułem opłacenia zapisu na Obligacje, lub

(iii) opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

KNF może zastosować środki, o których mowa w punktach (ii) i (iii) powyżej, wielokrotnie w stosunku do danej oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży.

W przypadku naruszenia (lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia) przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty oraz niestosowania się do środków zawartych w punktach (i) oraz (ii) powyżej, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 5 000 000 zł.

Zwraca się uwagę, iż w przypadku nakazu wstrzymania Oferty i w konsekwencji czasowego zablokowania możliwości dysponowania środkami wpłaconymi tytułem opłacenia zapisu na Obligacje Inwestorom nie będą przysługiwać żadne odsetki ani odszkodowanie z tytułu wpłaconych środków.

4.2 Podstawy i konsekwencje uznania Oferty m. in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów

Na podstawie art. 18 Ustawy o Ofercie, KNF może zastosować środki wskazane powyżej w pkt. 4.1 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 naruszałoby 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.

Spółka nie może przewidzieć, czy wystąpią w przyszłości jakiekolwiek okoliczności, na podstawie których KNF może zakazać lub wstrzymać Ofertę.

4.3 Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie

Na podstawie art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie, KNF może m.in. nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł lub, w przypadkach określonych w art. 96 ust. 1b Ustawy o Ofercie, nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 000 000 zł.

4.4 Ryzyko naruszenia przepisów prawa dotyczących prowadzenia kampanii promocyjnej

Ustawa o Ofercie Publicznej zawiera także postanowienia dotyczące kampanii promocyjnych prowadzonych przez Spółkę w związku z Ofertą. Prowadzenie akcji promocyjnej nie może rozpocząć się przed złożeniem do KNF wniosku dotyczącego zatwierdzenia prospektu zgodnie z art. 27 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Jeżeli KNF stwierdzi naruszenie obowiązków wynikających z regulacji dotyczących zasad prowadzenia akcji promocyjnej może ona:

- (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwanie jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż dziesięć dni roboczych, w celu usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości, lub
- (ii) zakazać prowadzenia akcji promocyjnej, w szczególności w przypadku gdy emitent uchyla się od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w terminie wskazanym powyżej lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych narusza przepisy prawa, lub
- (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej, wskazując naruszenia prawa.

Dodatkowo, jeżeli KNF stwierdzi naruszenie obowiązków wynikających z regulacji dotyczących zasad prowadzenia akcji promocyjnej KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

W przypadku niestosowania się przez emitenta do środków zawartych w punkcie (i) lub (ii) powyżej, KNF może również nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 5 000 000 zł.

W przypadku rażącego naruszenia powyższych regulacji, KNF może także nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł na osobę (np. członka zarządu) działającą w imieniu lub na zlecenie emitenta przy dokonywaniu czynności związanych z ofertą publiczną lub akcją promocyjną.

5 RYZYKA ZWIĄZANE Z OBROTEM OBLIGACJAMI W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU CATALYST

5.1 Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu

Intencją Emitenta jest, zapewnienie Obligatariuszom możliwości wtórnego obrotu Obligacjami. Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO. Jednym z warunków wprowadzenia instrumentów finansowych do ASO jest ich rejestracja w KDPW. Emitent po dokonaniu przydziału Obligacji danej Serii ma zamiar wystąpić do KDPW z wnioskiem o rejestrację Obligacji. KDPW może odmówić przyjęcia Obligacji do depozytu. W takiej sytuacji Emitent nie będzie mógł ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO, co skutkować może m.in. istotnym ograniczeniem możliwości zbycia Obligacji w okresie do Dnia Wykupu.

Zgodnie z §5 ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW podejmuje uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie instrumentów finansowych objętych wnioskiem, w szczególności jeżeli uzna, że:

- (i) nie zostały spełnione warunki wprowadzenia określone w Regulaminie ASO, lub
- (ii) wprowadzenie danych instrumentów finansowych do obrotu zagrażałoby bezpieczeństwu obrotu lub interesowi jego uczestników, przy czym dokonując oceny wniosku w tym zakresie GPW, uwzględniając rodzaj instrumentów finansowych objętych wnioskiem, bierze pod uwagę w szczególności:
 - a) rozproszenie instrumentów finansowych objętych wnioskiem z punktu widzenia płynności obrotu tymi instrumentami na ASO,
 - b) warunki oraz sposób przeprowadzenia oferty instrumentów finansowych objętych wnioskiem,
 - c) prowadzoną przez emitenta działalność oraz perspektywy jej rozwoju z uwzględnieniem źródeł jej finansowania, lub
- (iii) dokument informacyjny w sposób istotny odbiega od wymogów formalnych określonych w Załączniku Nr 1 do Regulaminu ASO, lub
- (iv) złożony wniosek bądź załączone do niego dokumenty lub żądane przez GPW dodatkowe informacje, oświadczenia lub dokumenty w sposób istotny odbiegają od wymogów określonych w pisemnym żądaniu GPW, przekazanym emitentowi lub jego autoryzowanemu doradcy za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany GPW adres e-mail tego podmiotu, lub nie zostały uzupełnione w terminie określonym w tym żądaniu; przy czym termin określony przez GPW nie może być krótszy niż 10 dni roboczych od dnia przekazania kopii stosownego pisma emitentowi lub jego autoryzowanemu doradcy.

Zgodnie z §7 ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, BondSpot podejmuje uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu instrumentów dłużnych objętych wnioskiem, jeżeli nie zostały spełnione warunki wprowadzenia określone w Regulaminie ASO organizowanego przez BondSpot lub wprowadzenie instrumentów dłużnych może zagrazić bezpieczeństwu obrotu lub interesowi jego uczestników. Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w przypadku podjęcia przez GPW lub BondSpot uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO, sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

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

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

5.3 Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami

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

Na podstawie § 11 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta na okres nie dłuższy niż trzech miesięcy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Regulaminie ASO:

- (i) na wniosek emitenta,
- (ii) jeśli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, odpowiednio GPW lub BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa, zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z §13 ust. 1 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 i § 20b ust. 5 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot:

(i) na wniosek emitenta,

(ii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.”

Zgodnie z §13 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z § 75 ust. 4 Załącznika Nr 2 do Regulaminu ASO organizowanego przez GPW „Zasady obrotu instrumentami finansowymi w alternatywnym systemie obrotu”, GPW zawiesza obrót danymi obligacjami oraz określa dalszy sposób postępowania w przypadku nieprzekazania przez emitenta lub podmiot przez niego wskazany tabel odsetkowych zgodnie z tym Regulaminem ASO.

Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

5.4 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO

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

Na podstawie § 12 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, odpowiednio GPW lub BondSpot, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

(i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,

(ii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,

(iii) 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,

(iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta lub

(v) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto Organizator ASO (obligatoryjnie) wyklucza instrumenty finansowe:

(i) w przypadkach określonych przepisami prawa,

(ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,

(iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, oraz

(iv) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

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

z ryzykiem, że w przypadku wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO, sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

5.5 Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym

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

6 RYZYKA WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RODZAJU OBLIGACJI

6.1 Ryzyko kredytowe

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

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

6.2 Ryzyko stopy procentowej

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

W przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu ryzyko stopy procentowej związane jest z faktem iż obligacja o zmiennym oprocentowaniu wyrażonym stawką WIBOR (ang. *Warsaw Interbank Offered Rate*), odzwierciedlającą wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym, okresowo dostosowuje się do rynkowych stóp procentowych, w efekcie inwestor otrzymuje odsetki na rynkowym poziomie przez cały okres inwestycji. Jednocześnie na Dzień Emisji nie są możliwe do przewidzenia bezwzględne wartości zrealizowanych przepływów kuponowych z obligacji (struktury przepływów pieniężnych). Ich wysokość uzależniona jest od przyszłych poziomów Ogłoszonej Stawki Referencyjnej. Jej ewentualny spadek w przyszłości wpłynie na odpowiednio niższą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w Obligacje dla Inwestora.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

6.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji danej Serii. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

6.4 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

6.5 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje nie są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Emitent nie planuje ustanawiać zabezpieczeń Obligacji w przyszłości. W szczególności oznacza to, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie obciążył swoich aktywów na rzecz uprawnionych z Obligacji w celu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, ani też nie dokonał wyodrębnienia środków pieniężnych z przeznaczeniem na ten cel.

W związku z tym nabywca Obligacji powinien mieć świadomość, że w przypadku nieuregulowania świadczeń z Obligacji przez Emitenta dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta będzie mogło być prowadzone na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego.

Istnieje ryzyko, że w sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej aktywa posiadane przez Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

6.6 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

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

Ponadto Emitent ani Oferujący nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych, które mogłyby być związane z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami lub jakimkolwiek świadczeniem Emitenta. Co więcej, jakiegokolwiek przedstawione oświadczenia i stwierdzenia dotyczące kwestii podatkowych nie były uzgadniane ani weryfikowane przez Oferującego, a Oferujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek informacje zawarte w Prospekcie w odniesieniu do kwestii podatkowych związanych z Obligacjami oraz jakimkolwiek świadczeniami wypłacanymi przez Emitenta.

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

1 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE

1.1. Emitent

1.1.1. Informacje o Emitencie

Firma: Capital Park Spółka Akcyjna
Adres siedziby: ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa
Telefon: +48 22 318 88 88
Fax: + 48 22 318 88 89
Adres e-mail: biuro@capitalpark.pl
Strona www: <http://www.capitalpark.pl>

1.1.2. Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Michał Kościacz	-	Członek Zarządu
Marcin Juszczyk	-	Członek Zarządu

1.1.3. Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Prospekcie, działających w imieniu Emitenta

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie.

Działając w imieniu Emitenta oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

1.2. Oferujący

1.2.1. Informacje o Oferującym

Firma:	Noble Securities Spółka Akcyjna
Adres siedziby:	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa
Telefon:	+ 48 22 244 13 03
Fax:	+ 48 12 411 17 66
Adres e-mail:	biuro@noblesecurities.pl
Strona www:	www.noblesecurities.pl

1.2.2. Osoby fizyczne działające w imieniu Oferującego

W imieniu Oferującego Noble Securities działają następujące osoby fizyczne:

Dominik Ucieklak - I Wiceprezes Zarządu

Norbert Koziol - Wiceprezes Zarządu

1.2.3. Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Prospekcie, działających w imieniu Oferującego

Oferujący uczestniczył w sporządzeniu następujących punktów Prospektu:

w rozdziale Czynniki Ryzyka:

- 1.1-1.5, 1.7, 1.9, 1.11, 1.13, 1.15-1.21, 1.25-1.31, 2.1, 3-6.

w rozdziale Dokument Rejestracyjny:

- 1.2, 2, 3, 5.2, 6, 8, 9, 13.1-13.5, 13.7, 16, 17.

w rozdziale Dokument Ofertowy:

- 1, 3.1.1, 3.2, 4.1, 4.3-4.5, 4.7-4.9, 4.12, 4.13, 5-7.

Działając w imieniu Oferującego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za sporządzanie których jest odpowiedzialny Oferujący są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Dominik Ucieklak

I Wiceprezes Zarządu

Norbert Koziol

Wiceprezes Zarządu

1.3. Doradca Prawny

1.3.1. Informacje o Doradcy Prawnym

Firma:	FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni
Adres siedziby:	ul. Grzegórzecka 21, 31-532 Kraków
Telefon:	+48 12 62 80 400
Fax:	+48 12 62 80 499
Adres e-mail:	kancelaria@forystek.pl
Strona www:	www.forystek.pl

1.3.2. Osoby fizyczne działające w imieniu Doradcy Prawnego

W imieniu FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni działają następujące osoby fizyczne:

Marek Forystek - Senior Partner

Józef Forystek - Senior Partner

1.3.3. Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Prospekcie, działających w imieniu Doradcy Prawnego

FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni uczestniczyła w sporządzeniu następujących punktów Prospektu:

w rozdziale Czynniki Ryzyka:

- 1.6, 1.8, 1.10, 1.12, 1.14, 1.22-1.24, 2.2-2.9.

w rozdziale Dokument Rejestracyjny:

- 1.3, 5.1, 7, 10-12, 13.6, 14-15.

w rozdziale Dokument Ofertowy:

- 3.1.2, 4.2, 4.6, 4.10, 4.11, 4.13, 4.14.

Działając w imieniu FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za sporządzenie których jest odpowiedzialna FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Marek Forystek

Senior Partner

Józef Forystek

Senior Partner

2 BIEGLI REWIDENCI

2.1 Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za 2013 rok przeprowadził PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 477.

W imieniu PKF Consult sp. z o.o. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok sporządzonego zgodnie z MSSF przeprowadziła oraz podpisała Ewa Ogryczak – Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 11577.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za 2012 rok przeprowadził PKF Audyt sp. z o.o. (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 548.

W imieniu PKF Audyt sp. z o.o. (obecnie PKF Consult sp. z o.o.) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok sporządzonego zgodnie z MSSF przeprowadziła oraz podpisała Dorota Kubiak – Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 12079.

2.2 Zmiany biegłych rewidentów

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie było przypadku odmowy przez biegłego rewidenta wyrażenia opinii o badanych sprawozdaniach finansowych, wydania opinii negatywnej lub wydania opinii z zastrzeżeniem. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie nastąpiła zmiana biegłego rewidenta.

3 WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Zaprezentowane poniżej wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Emitenta za lata 2012-2013 opracowane zostały na podstawie zbadanych przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2013 i 2012 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez UE, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014 r., które zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.

Tabela. Wybrane dane bilansowe Emitenta za lata 2012-2013, na 30 czerwca 2014 r. oraz na 30 września 2014 r. (w tys. zł)

[w tys. zł]	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012
	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane badane	skonsolidowane badane
AKTYWA				
Aktywa trwałe	1 641 884	1 571 654	1 351 498	1 183 171
Nieruchomości inwestycyjne	1 586 192	1 516 926	1 330 866	1 168 740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 411	13 769	12 377	9 261
Pozostałe aktywa finansowe	38 969	37 576	7 468	98
Pozostałe aktywa trwałe	3 312	3 383	787	5 072
Aktywa obrotowe	175 388	228 106	287 737	161 623
Zapasy	31 719	31 856	63 536	72 989
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	21 495	18 822	146 106	13 522
Należności handlowe	3 811	3 180	2 698	3 960
Pozostałe aktywa finansowe	5 752	5 693	5 618	5 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 611	168 555	69 779	65 767
AKTYWA RAZEM	1 817 272	1 799 760	1 639 235	1 344 794
PASYWA				
Kapitały własne	1 055 214	1 056 456	1 043 100	739 289
Kapitał zakładowy	104 744	104 744	74 559	74 559
Kapitał zapasowy	858 320	858 320	669 809	669 809
Pozostałe kapitały rezerwowe	14 728	12 994	9 526	14 840
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0	217 185	0
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 271)	377	(1 804)	(1 851)
Niepodzielony wynik finansowy	454	454	(20 533)	94 362
Wynik finansowy bieżącego okresu	7 496	8 469	25 551	(114 895)
Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli	71 743	71 098	68 807	2 465
Pożyczki od podmiotów powiązanych	0	0	0	86 671
Zobowiązania długoterminowe	683 045	631 705	534 608	366 033
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	538 953	508 268	420 543	251 587
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	117 561	97 878	98 126	96 872
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 133	8 960	3 883	6 338
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 398	16 599	12 056	11 236
Zobowiązania krótkoterminowe	79 013	111 599	61 527	152 801
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	38 645	41 770	30 053	139 830
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 222	38 990	3 670	4 890
Zobowiązania handlowe	20 372	856	15 563	3 716
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 774	29 983	12 241	4 365
PASYWA RAZEM	1 817 272	1 799 760	1 639 235	1 344 794

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.

Tabela. Wybrane dane z rachunku zysków i strat Emitenta za lata 2012-2013, I półrocze 2014 r. i I półrocze 2013 r. oraz za 3 kwartały 2014 r. i 3 kwartały 2013 r. (w tys. zł)

	01.01- 30.09.2014	01.01- 30.09.2013*	01.01- 30.06.2014	01.01- 30.06.2013*	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
[w tys. zł]	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane niebadane	skonsolidowane badane	skonsolidowane badane
Przychody z wynajmu podstawowego	35 789	29 434	21 672	19 125	38 832	41 463
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(10 004)	(6 618)	(5 804)	(5 369)	(9 559)	(9 074)
Zysk operacyjny netto	25 785	22 816	15 868	13 756	29 273	32 390
Przychody z tytułu usług zarządzania	695	291	459	0	533	0
Zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości	(611)	0	(555)	19	(155)	402
Pozostałe przychody ze sprzedaży	1 702	1 157	750	973	1 333	1 708
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(5 471)	(6 790)	(3 109)	(5 359)	(8 542)	(8 684)
Koszty ogólnego zarządu	(8 660)	(6 466)	(5 655)	(3 858)	(4 614)	(4 580)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(525)	(873)	(71)	(604)	(1 382)	(828)
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	(307)	0
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	(12 697)	39 715	12 849	60 112	24 290	(108 395)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 612	49 852	20 536	65 039	40 429	(87 988)
Przychody z tytułu odsetek	3 607	1 979	2 235	1 116	1 324	3 264
Koszty odsetek	(11 101)	(8 584)	(6 467)	(8 453)	(16 943)	(25 696)
Zyski (straty) z wyceny instrumentów finansowych	(3 359)	(6 909)	(1 864)	(13 550)	3 273	10 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 759	36 338	14 440	44 152	28 083	(100 237)
Podatek dochodowy	(2 875)	1 504	(2 674)	3 632	(635)	(14 797)
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(1 451)	(1 125)	(1 006)	(1 447)	-	-
Zysk (strata) netto	10 433	36 717	10 760	46 337	27 448	(115 034)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających zagranicą	(331)	(145)	2 319	801	47	(1 851)
Suma dochodów całkowitych	10 102	36 572	13 079	47 138	27 495	(116 885)

*dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz na dzień 30 września 2013 r. zostały przekształcone w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, za I półrocze 2014 r. oraz za 3 kwartały 2014 r.

4 CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka opisane zostały w Części II Prospektu.

5 INFORMACJE O EMITENCIE

5.1 Historia i rozwój Emitenta

5.1.1 Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Nazwa prawna (statutowa) Emitenta: Capital Park Spółka Akcyjna

Nazwa handlowa Emitenta: Capital Park SA

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w §1 ust. 1 Statutu w brzmieniu: Capital Park Spółka Akcyjna.

Zgodnie z art. 305 §2 ksh i §1 ust. 1 Statutu, w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: Capital Park SA.

5.1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent, jako spółka akcyjna, został wpisany w dniu 17 grudnia 2010 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000373001.

5.1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony

Emitent został zawiązany aktem notarialnym z dnia 12 listopada 2010 r., Rep. A Nr 2163/2010, sporządzonym przez notariusza Tomasza Wojciechowskiego, Kancelaria Notarialna w Warszawie (kod: 00-673), ul. Koszykowa 60/62, lok. 36.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 grudnia 2010 r.

Zgodnie z §1 ust. 3 Statutu został utworzony na czas nieoznaczony.

5.1.4 Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Nazwa (firma):	Capital Park Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Przepisy prawa zgodnie z którymi działa Emitent:	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a także Statut
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa
Telefon:	+48 22 318 88 88; +48 22 256 58 98
Fax:	+48 22 318 88 89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@capitalpark.pl
Adres strony internetowej:	www.capitalpark.pl

5.1.5 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

Emitent został zawiązany w listopadzie 2010 r., a wpisany do KRS w grudniu 2010 r. Historia Grupy sięga jednak roku 2003, kiedy to Jan Motz i Jerzy Kowalski – znani i szanowani w Polsce przedsiębiorcy, mający wieloletnie doświadczenie zawodowe w branży nieruchomości, założyli spółkę Capital Park sp. z o.o. (obecnie CP Management sp. z o.o.).

W 2005 roku 100% udziałów w spółce Capital Park sp. z o.o. nabyła spółka CP Realty (Gdansk) S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, której większościowym udziałowcem jest międzynarodowa grupa funduszy private equity Patron Capital Partners, inwestujących w nieruchomości w Europie, zarządzająca kapitałem o szacunkowej wartości 2,5 mld EUR. Następnie, w maju 2005 roku, podwyższono kapitał zakładowy spółki Capital Park sp. z o.o. z kwoty 58 500,00 zł do kwoty 25 672 500,00 zł.

Pierwszą znaczącą inwestycją Grupy było nabycie w 2005 roku spółki Neptun Film sp. z o.o. należącej do jednostek samorządu terytorialnego, prowadzącej tradycyjne kina głównie w miastach Polski północnej. Strategia zakupowa Grupy

zakładała zdefiniowanie najlepszej funkcji i przebudowę każdej nieruchomości w celu stworzenia przynoszących zyski obiektów handlowych, biurowych i mieszkaniowych. Zakupu dokonano w ramach wspólnego przedsięwzięcia (ang. *joint venture*) z Patron Capital Partners.

W ciągu pierwszych dwóch lat działalności Grupa koncentrowała się głównie na swoim portfelu nieruchomości handlowych, a w 2006 roku grupa Patron Capital Partners wraz z założycielami Grupy zawiązała CP Realty II S.à r.l., co dało początek nowemu przedsięwzięciu, którego celem miało być nabywanie spółek celowych i nieruchomości handlowych znajdujących się przy głównych ulicach miast w całej Polsce, a w rezultacie rozszerzanie portfela inwestycyjnego Grupy. W odniesieniu do nowych nieruchomości Grupa realizowała podobną strategię jak w przypadku Neptun Film – zakup nieruchomości wymagających niewielkiego remontu lub przebudowy, na ogół na potrzeby zidentyfikowanych wcześniej najemców.

W marcu 2007 roku dokonano połączenia spółek Capital Park sp. z o.o. oraz Neptun Film sp. z o.o. poprzez przejęcie tej drugiej przez Capital Park sp. z o.o., jej jedyne go wspólnika.

W latach 2007 i 2008 Grupa poszerzyła zakres swojej działalności o nabywanie nowych rodzajów nieruchomości, uwzględniając między innymi nieruchomości biurowe, a także inne większe nieruchomości wymagające aktywnego zarządzania lub znacznej przebudowy. Powodem przyjęcia takiej strategii było wykorzystywanie okazji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości, w związku z jego dynamicznym rozwojem w porównaniu z rynkami zachodnimi, a także w związku z ogólną poprawą otoczenia i sytuacji gospodarczej oraz integracji Polski z Unią Europejską.

Ww. inwestycje obejmowały (i) w 2007 roku nabycie budynku Eurocentrum Alfa łącznie z przylegającą nieukończoną inwestycją obejmującą fundamenty oraz częściowo wykonane garaże (inwestycja jest obecnie realizowana i obejmuje budowę ok. 70 tys. m² powierzchni, głównie biurowych, z czego w maju 2014 r. Grupa oddała do użytku I Fazę inwestycji – budynki Beta i Gamma o łącznej powierzchni ok. 43 183 m²); (ii) w 2009 roku nabycie byłej fabryki Norblina (obecnie projekt jest na etapie prac przygotowawczych); oraz (iii) nabycie działek w Warszawie, Wilanowie i Łodzi w celu zabudowy obiektami biurowymi, mieszkaniowymi i handlowymi (projekty te są na Datę Prospektu na różnych etapach zaawansowania).

W świetle globalnych warunków rynkowych oraz po intensywnym procesie budowy portfela nieruchomości w latach wcześniejszych, od 2009 r. Grupa koncentrowała się na optymalizacji zarządzania aktywami oraz na rozwoju istniejących projektów, m.in. na realizacji projektu biurowego Raclawicka Point (Warszawa), który został oddany do użytku w kwietniu 2011 r., oraz projektu biurowego Eurocentrum – budynków Beta, Gamma (które zostały oddane do użytku w maju 2014 r.) i Delta (którego budowa została rozpoczęta we wrześniu 2014 r.), oraz na przygotowaniu do realizacji projektu Royal Wilanów (którego budowa została rozpoczęta w sierpniu 2013 r.), a także byłej fabryki Norblina w Warszawie. Na Datę Prospektu Grupa prowadzi trzy budowy, które w ciągu dwóch lat dostarczą prawie 70 tys. m² powierzchni najmu (w ramach II fazy projektu Eurocentrum, projektu Royal Wilanów oraz projektu handlowego Street Mall Vis à Vis Łódź) i przygotowuje się do budowy kolejnych projektów, z których największy to Art Norblin. Oczekuje się, że każdy z powyższych projektów przyczyni się do znaczącego wzrostu wartości Grupy.

W ramach przeprowadzenia planowanych zmian w strukturze i utworzenia grupy kapitałowej, 12 listopada 2010 r. zawiązana została spółka Capital Park SA (Emitent), będąca obecnie jednostką dominującą Grupy. Akcjonariuszami-założycielami Emitenta były CP Realty II S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu i CP Realty (Gdansk) S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W dniu 28 lipca 2011 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego. Akcje nowej emisji (serii B) pokryte zostały gotówką oraz wkładami niepieniężnymi w postaci udziałów w spółkach zależnych.

W 2013 roku Emitent stał się spółką publiczną, notowaną na rynku podstawowym GPW. Zamiar przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej i notowania akcji Emitenta na GPW został przez Emitenta ogłoszony w październiku 2013 r. 18 listopada 2013 r. został opublikowany prospekt emisyjny Spółki, sporządzony w związku z ofertą publiczną do 20 955 314 akcji zwykłych serii C o wartości nominalnej 1,00 zł oraz ubieganiem się o dopuszczenie wszystkich akcji zwykłych Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w tym również akcji serii E, wyemitowanych w ramach subskrypcji prywatnej. W dniu 4 grudnia 2013 r. Zarząd Spółki dokonał w drodze uchwały przydziału akcji zwykłych na okaziciela serii C w liczbie 20 955 314 sztuk o wartości nominalnej 1,00 zł każda (cena emisyjna wyniosła 6,50 zł), oferowanych w ramach oferty publicznej. W dniu 11 grudnia 2013 r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 1441/2013 w sprawie dopuszczenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji serii A, B, C i E oraz praw do akcji serii C Spółki. Przeprowadzony z sukcesem 13 grudnia 2013 r. debiut Spółki na GPW jest oznaką zaufania, jakim inwestorzy obdarzyli Emitenta. Upublicznienie Spółki wpłynęło również na zwiększenie transparentności i wiarygodności samego Emitenta oraz jego Grupy.

Emitent ogłosił zakończenie subskrypcji raportem bieżącym nr 6/2013 z dnia 17 grudnia 2013 roku. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wyniosła 136 209 541,00 zł. W dniu 14 lutego 2014 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta z kwoty 74 558 541,00 zł do kwoty 104 744 107,00 zł w drodze emisji 20 955 314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9 230 252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej.

Jeszcze przed debiutem akcji Emitenta na GPW, Spółka w 2012 r. wyemitowała zabezpieczone obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie projektu Eurocentrum oraz innych projektów inwestycyjnych. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,0%. Termin wykupu ustalono na dzień 9 lipca 2015 r. Obligacje te zostały wprowadzone do ASO Catalyst (debiut obligacji miał miejsce w dniu 31 sierpnia 2012 r.).

W dniu 13 czerwca 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 35 mln zł, które mimo braku zabezpieczenia cieszyły się dużym zainteresowaniem. Wszystkie obligacje zostały objęte przez krajowych inwestorów instytucjonalnych. Środki pozyskane z emisji obligacji serii B Spółka w całości przeznaczyła na zrefinansowanie części obligacji serii A, o których mowa powyżej, w drodze przedterminowego wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,5%. Obligacje serii B są przedmiotem obrotu na ASO Catalyst od 4 sierpnia 2014 r.

W dniu 23 września 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, które zostaną w całości przeznaczone na finansowanie nakładów inwestycyjnych II Fazy inwestycji Eurocentrum Office Complex (budynek Delta), której budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 r., jako wkładu własnego. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,3%. W dniu 19 listopada 2014 r. obligacje serii C zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst.

5.2 Inwestycje

5.2.1 Opis głównych inwestycji dokonanych od daty ostatnio opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego

Poniżej przedstawiono nakłady inwestycyjne Grupy związane z nabyciem oraz zagospodarowaniem nieruchomości inwestycyjnych przez Grupę od 1 stycznia 2014 r. do Daty Prospektu.

Tabela: Nakłady inwestycyjne Grupy w okresie od 1 stycznia 2014 r. do Daty Prospektu

Nakłady inwestycyjne	Wartość nakładów w 3 kwartałach 2014 r. (w tys. zł)
Nabycie inwestycji	33 010*
Koszty budowlane i przygotowania projektów	191 486
Skapitalizowane koszty finansowe	28 886

* wartość powiększona o wartość inwestycji zakupionych oraz zaliczek wypłaconych na nabycie nieruchomości do Daty Prospektu

Źródło: Emitent

Nabycie inwestycji

Ta część uwzględnia zarówno zaliczki wypłacone w celu zabezpieczenia transakcji, jak i zakupy aktywów trwałych wraz ze wszelkimi kosztami transakcji dotyczącymi usług jakichkolwiek doradców uczestniczących przy transakcji, opłat notarialnych, podatków oraz usług prawnych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do Daty Prospektu Grupa nabyła następujące nieruchomości inwestycyjne:

W dniu 21 lutego 2014 r. spółka Aspire Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, nabyła nieruchomość zlokalizowaną w Olsztynie przy ul. Piłsudskiego 1 stanowiącą lokal użytkowy z funkcją usługową o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 301 m² za łączną cenę 5 058 tys. zł netto.

W dniu 17 kwietnia 2014 r. spółka Aspire Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, nabyła nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 18/1 stanowiącą lokal użytkowy z funkcją handlowo-usługową o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 379 m² za łączną cenę 3 996 tys. zł netto.

W dniu 9 września 2014 r. spółka Aspire Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, nabyła nieruchomość zlokalizowaną w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 111 stanowiącą budynek handlowy o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 2,9 tys. m² za łączną cenę 17 065 tys. zł netto.

W dniu 10 września 2014 r. spółka CP Retail SPV1 sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości handlowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3,4 tys. m² zlokalizowanej w Warszawie za cenę 28 000 tys. zł netto. Na poczet nabycia nieruchomości spółka wpłaciła zaliczkę w kwocie 6 888 tys. zł.

W dniu 11 września 2014 r. spółka CP Retail SPV1 sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości handlowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 980 m² zlokalizowanej w Warszawie za cenę 8 000 tys. zł netto.

Koszty budowlane i przygotowania projektów

W okresie od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 r. Grupa ponosiła koszty związane przede wszystkim z budową inwestycji biurowej Eurocentrum Office Complex (Faza), inwestycji biurowo-handlowej Royal Wilanów oraz inwestycji handlowej Street Mall Vis à Vis Łódź a także ponosiła koszty związane z przygotowaniem projektu biurowo-handlowego Art Norblin.

Koszty budowlane i przygotowania projektów obejmują w głównej mierze koszty robót budowlanych, koszty architektów, usługi doradcze, koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy, wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management sp. z o.o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi. Na koniec każdego roku ma miejsce rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów, które dotyczą projektów inwestycyjnych. W trakcie roku szacuje się wartość tych usług w oparciu o przybliżone dane o poniesionych kosztach.

Projekty inwestycyjne zakończone

W dniu 29 maja 2014 r. Grupa oddała do użytku I Fazę biurowca Eurocentrum Office Complex o powierzchni najmu ok. 43 183 m². Docelowo, po wybudowaniu II Fazy, obiekt o powierzchni najmu wynoszącej ok. 70 tys. m², w tym ok. 67 tys. m² powierzchni biurowej, będzie jednym z największych zielonych biurowców w Warszawie z ekologicznym certyfikatem LEED Gold³.

Projekty inwestycyjne w trakcie realizacji i w przygotowaniu

Na Datę Prospektu Grupa realizowała budowę trzech inwestycji:

- Eurocentrum Office Complex – Faza II (Delta) – projekt biurowy o łącznej powierzchni najmu ok. 27 242 m² zlokalizowany przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 r.
- Royal Wilanów – projekt biurowo-handlowy o łącznej powierzchni najmu 36 707 m², zlokalizowany w centralnym punkcie dzielnicy Wilanów w Warszawie, którego budowa rozpoczęła się w sierpniu 2013 r. a oddanie do użytku zaplanowane jest na III kwartał 2015 r., oraz
- Street Mall Vis à Vis Łódź – projekt handlowy typu *convenience center*⁴ o łącznej planowanej powierzchni najmu 5 646 m², którego oddanie do użytku zaplanowane jest na IV kwartał 2014 r.

³ Certyfikat na poziomie "GOLD" wydany przez organizację LEED (*Leadership in Energy and Environment Design*)

⁴ *Convenience center* – niewielkie centra handlowe zlokalizowane w dogodnych i często odwiedzanych punktach, oferujących głównie towary na bieżące potrzeby mieszkańców

W najbliższych latach Grupa planuje rozpocząć budowę następujących inwestycji:

- Art Norblin – unikalny projekt wielofunkcyjny, łączący istniejącą zabytkową przestrzeń historycznej fabryki Norblina z nowoczesną architekturą o łącznej powierzchni najmu 64 651 m², zlokalizowany w ścisłym centrum Warszawy, u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, będący obecnie w fazie przygotowań dla którego Grupa uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.
- Neptun House – nieruchomość inwestycyjna zlokalizowana na Starym Mieście w Gdańsku, którą Grupa planuje przebudować na obiekt handlowo-hotelowy ze 150-160 pokojami hotelowymi w związku z zawartą umową z jednym z czołowych operatorów hotelowych.

Skapitalizowane koszty finansowe

Skapitalizowane koszty finansowe obejmują skapitalizowane odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje oraz różnice kursowe wynikające z wyceny kredytów i pożyczek walutowych finansujących nabycie i rozwój projektów inwestycyjnych Grupy.

5.2.2 Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania

Poniższy opis planowanych inwestycji został przygotowany na podstawie założeń Grupy lub umów warunkowych. Część przedstawionych kosztów została warunkowo zakontraktowana. Grupa, przy uwzględnieniu warunków rynkowych, zamierza zrealizować projekty wskazane w tabeli zgodnie z przedstawionymi terminami oraz planem wydatków.

Tabela: Zabudżetowane nakłady inwestycyjne Grupy na projekty, nad którymi Grupa zamierza rozpocząć prace

Nazwa projektu	Spółka celowa	Miasto	Lokalizacja	Planowane rozpoczęcie realizacji projektu	Planowane zakończenie realizacji projektu	Nakłady inwestycyjne poniesione w 3 kwartałach 2014 (w tys. zł)*
Eurocentrum Faza II - Delta	Dakota Investments sp. z o.o.	Warszawa	Al. Jerozolimskie 124/138	III kwartał 2014	III kwartał 2015	0
Royal Wilanów	Hazel Investments sp. z o.o.	Warszawa	ul. Przyczółkowa róg ul. Klimczaka	III kwartał 2013	III kwartał 2015	58 863
Art Norblin	Art Norblin sp. z o.o.	Warszawa	ul. Żelazna 51/53	II kwartał 2015	II kwartał 2018	3 844
Street Mall Vis à Vis Łódź	Diamante Investments sp. z o.o.	Łódź	ul. Zgierska 207/211A	I kwartał 2014	IV kwartał 2014	12 740
Neptun Gdańsk	Capital Park Gdańsk sp. z o.o.	Gdańsk	ul. Długa, ul. Piwna	II kwartał 2015	I kwartał 2017	456
Razem						75 903

* podana kwota nie obejmuje kosztów finansowych oraz kosztów usług pomocniczych

Źródło: Emitent

Powyższa tabela przedstawia podział nakładów na planowany rozwój, w tym podatki i opłaty, koszty budowy, wydatki na wykończenie oraz koszty związane z marketingiem i sprzedażą, z wyłączeniem kosztów nabycia, kosztów zarządu oraz kosztów finansowania. W okresie 9 miesięcy 2014 r. Grupa wydała około 75,9 mln zł w celu rozpoczęcia prac nad wyżej wymienionymi projektami.

5.2.3 Informacje dotyczące przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań, o których mowa w punkcie 5.2.2

Grupa zamierza sfinansować inwestycje, przedstawione w punkcie 5.2.2 Części III Prospektu, z wkładu własnego (w tym, ze środków pozyskanych z publicznej oferty akcji serii C Spółki – zob. punkt 5.1.5 Części III Prospektu „Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta” oraz emisji obligacji serii C Spółki – zob. punkt 8.1 Części III Prospektu „Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego”) oraz finansowania bankowego.

6 ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

6.1 Działalność podstawowa

6.1.1 Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności oraz rodzaj prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej

6.1.1.1 Podsumowanie działalności Grupy

Grupa jest doświadczonym i aktywnym inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad dziesięciu lat, specjalizującym się w wyszukiwaniu i wykorzystywaniu okazji rynkowych (ang. *opportunistic investor*). Jej podstawowym celem jest uzyskiwanie wyższych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko dzięki wykorzystywaniu wiedzy i doświadczenia wyróżniającego się zespołu oraz dzięki innowacyjnemu podejściu do projektów nieruchomościowych.

Grupą kieruje zespół wysoko wykwalifikowanych menedżerów, którzy dysponują gruntowną wiedzą na temat rynku nieruchomości, w tym sektorów inwestycyjnego i deweloperskiego w Polsce. Założyciele i kluczowi menedżerowie Grupy mają ponad 20-letnie doświadczenie branżowe i biznesowe. Ponadto na rzecz Grupy usługi świadczy prawie 60-osobowy zespół specjalistów z doświadczeniem w głównych dziedzinach, w tym w zakresie realizacji transakcji kupna/sprzedaży projektów nieruchomościowych, zarządzania procesem inwestycyjnym, optymalizacji kosztowej (*value engineering*), komercjalizacji nieruchomości i zarządzania aktywami, finansowania projektów inwestycyjnych oraz struktur i instrumentów finansowych. Tym samym w odróżnieniu od wielu firm działających w branży nieruchomości Grupa dysponuje własnymi wszechstronnymi zasobami pozwalającymi na kompleksową realizację procesu inwestycyjnego. Strategicznym inwestorem Grupy są Fundusze Patron, będące częścią grupy Patron Capital Partners, która reprezentuje jedną z wiodących w Europie grup funduszy inwestujących w nieruchomości oraz w udziały w spółkach posiadających nieruchomości, a także specjalizuje się w wyszukiwaniu i wykorzystywaniu okazji rynkowych (*opportunistic investments*). Dzięki połączeniu przedsiębiorczości założycieli Grupy, doświadczenia i kompetencji zespołu zarządzającego i czerpaniu z doświadczeń europejskich oraz najlepszych praktyk strategicznego inwestora Grupa od wielu lat wyszukuje i z powodzeniem realizuje unikalne projekty nieruchomościowe i wdraża w życie innowacyjne koncepcje w zakresie finansowania nieruchomości i tworzenia produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach.

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości ze znacznym potencjałem wzrostu wartości w różnych segmentach rynku nieruchomości, budowa ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami, tj. m.in. przez:

- wyszukiwanie optymalnych funkcji dla nabywanych/posiadanych nieruchomości,
- opracowywanie funkcjonalnych, ekologicznych i atrakcyjnych dla najemców i nabywców koncepcji i projektów architektonicznych,
- zmianę warunków zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w procesie deweloperskim,
- budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów,
- poprawę zarządzania istniejącymi budynkami zgodnie z najlepszymi światowymi standardami,
- optymalny dobór najemców dla danej nieruchomości i komercjalizację powierzchni maksymalizującą osiągany stabilny dochód z najmu,
- optymalizację prowadzonej działalności operacyjnej i nieruchomościowej pod kątem kosztowym i wydobywania największego potencjału z posiadanych nieruchomości oraz
- sprzedaż nieruchomości, portfeli nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach w sposób maksymalizujący zwrot na zaangażowanym kapitale.

Grupa osiąga dochody z najmu oraz ze sprzedaży nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach. Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy mają również zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych zarządzanych przez Grupę. Strategia Grupy na najbliższe lata zakłada koncentrację na działalności związanej z jej aktualnymi projektami deweloperskimi i na budowie wartości, zarówno przez realizację tych projektów, jak i przez aktywne nimi zarządzanie oraz poszukiwanie nowych konkretnych możliwości inwestycyjnych, które mogą zapewnić ponadprzeciętne stopy zwrotu skorygowane o ryzyko. Grupa aktywnie poszukuje możliwości zakupu nowych projektów nieruchomościowych oraz nowych źródeł dochodów i wzrostu wartości w obszarach rynku charakteryzujących się dużym potencjałem rozwoju.

Od rozpoczęcia działalności w 2003 roku Grupa przeprowadziła ponad 100 transakcji inwestycyjnych i na Datę Prospektu zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 75 projektów o łącznej powierzchni wynajmu brutto około 251 tys. m², zlokalizowanych w 36 miastach w Polsce, w tym 6 projektów biurowych obejmujących 93 040 m² powierzchni najmu brutto, 47 projektów handlowych obejmujących 28 959 m² powierzchni najmu brutto, 4 projekty wielofunkcyjne obejmujące 112 423 m² powierzchni najmu brutto i 18 pozostałych, w tym mieszkaniowe i inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów. Spośród projektów znajdujących się w portfelu Grupy 39 nieruchomości handlowych typu *high street retail* znajduje się w strukturze nowo utworzonego i bardzo innowacyjnego funduszu Real Estate Income Assets („FIZAN”), którym Grupa aktywnie zarządza i w którym ma 15% udział.

Oczekuje się, że kluczowym czynnikiem wzrostu wartości portfela Grupy w najbliższych latach będą prowadzone aktualnie procesy inwestycyjne w trzech unikalnych projektach zlokalizowanych w Warszawie:

- Eurocentrum Office Complex – Faza II (Delta) – projekt biurowy o łącznej powierzchni najmu w tym etapie ok. 27 242 m² zlokalizowany przy Al. Jerozolimskich, którego budowa rozpoczęła się we wrześniu 2014 r.,
- Royal Wilanów – projekt biurowo-handlowy o łącznej powierzchni najmu 36 707 m², zlokalizowany w centralnym punkcie Wilanowa, którego budowa rozpoczęła się w sierpniu 2013 r., oraz
- Art Norblin – unikalny projekt wielofunkcyjny, łączący istniejącą zabytkową przestrzeń historycznej fabryki Norblina z nowoczesną architekturą o łącznej powierzchni najmu 64 651 m², zlokalizowany w ścisłym centrum Warszawy, u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, będący obecnie w fazie przygotowań dla którego Grupa uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę.

Grupa jest liderem w Polsce w zakresie tworzenia wartości dla inwestycji realizowanych w wyniku wyszukiwania i wykorzystywania okazji rynkowych (ang. *opportunistic investments*) w segmencie mniejszych nieruchomości typu *high street retail*. Grupa od samego początku konsekwentnie tworzyła swoje portfolio tego typu nieruchomości pod potrzeby najemców dynamicznie rozwijających swoje sieci handlowe. Po dokonaniu przebudowy, a następnie po wynajęciu znaczącej części swoich nieruchomości Grupa wykorzystała swoje doświadczenie i umiejętności w celu utworzenia i sprzedaży atrakcyjnego produktu inwestycyjnego przeznaczonego dla szerszej grupy odbiorców. W 2013 roku Grupa dokonała refinansowania i konsolidacji portfolio 39 takich nieruchomości i na jego bazie utworzyła pierwszy tego typu w Polsce Real Estate Income Assets FIZAN. Fundusz ten został utworzony na podobieństwo funkcjonujących z powodzeniem w Europie Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych Ameryki funduszy dywidendowych typu *real estate investment trust*. Cechą wyróżniającą funduszu Real Estate Income Assets FIZAN wśród innych polskich funduszy nieruchomościowych jest to, że został on utworzony na bazie istniejącego portfela nieruchomości generujących stabilny dochód z najmu, pozwalający na regularną, półroczną wypłatę dochodów dla inwestorów. W lipcu i sierpniu 2013 roku Grupa z powodzeniem sprzedała w ofercie prywatnej 85% certyfikatów w Funduszu i uzyskała wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 63,7 mln zł. Grupa pozostaje podmiotem zarządzającym tym portfelem, posiada kontrolę nad funduszem na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Open TFI oraz pozostanie właścicielem nie mniej niż 15% certyfikatów funduszu przez co najmniej 3 lata po dokonanej sprzedaży. Zarząd przewiduje tworzenie kolejnych podobnych funduszy inwestycyjnych, w których Grupa odgrywać będzie aktywną rolę w zarządzaniu portfelem oraz nieruchomościami.

6.1.1.2 Przewagi konkurencyjne

W ocenie Zarządu Grupę wyróżniają następujące przewagi konkurencyjne:

- Sprawdzony model biznesowy spółki inwestycyjnej (z podejściem charakterystycznym dla funduszy typu *private equity real estate*), uzyskującej znaczące skorygowane o ryzyko stopy zwrotu z inwestycji.
- Założyciele z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem biznesowym na polskim i amerykańskim rynku nieruchomości.
- Bezpieczna struktura kapitałowa, potwierdzona zdolność do pozyskiwania zarówno tradycyjnego, jak i innowacyjnego finansowania z różnych źródeł.
- Zintegrowana i w pełni funkcjonalna platforma operacyjna z wysoko wykwalifikowanym, doświadczonym i zaangażowanym zespołem menedżerskim – CP Management sp. z o.o.
- Eurocentrum Office Complex, Royal Wilanów i Art Norblin – trzy wyjątkowe projekty komercyjne w Warszawie – na najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości w Polsce, w ramach istniejącego bogatego portfela projektów, stanowiące kluczowy czynnik wzrostu wartości Grupy w najbliższych 3-5 latach.
- Atrakcyjny, zróżnicowany i zrównoważony portfel nieruchomości o powierzchni wynajmu blisko 251 tys. m² i wartości około 1,5 mld zł.
- Patron Capital Partners – główny inwestor strategiczny jako źródło najlepszych praktyk (*best practices*).

Sprawdzony model biznesowy spółki inwestycyjnej (z podejściem charakterystycznym dla funduszy typu *private equity real estate*), uzyskującej znaczące skorygowane o ryzyko stopy zwrotu z inwestycji

Model biznesowy Grupy opiera się na kilku głównych elementach:

- znajdowaniu projektów o dużym potencjale budowy wartości, która mogła pozostać niezrealizowana, ze względu na to, że ich obecni właściciele borykają się z trudnościami finansowymi lub wynikającymi z nadmiernego zadłużenia lub ograniczeniami w ramach ich grup kapitałowych,
- realizacji złożonych projektów deweloperskich i rewitalizacyjnych, które przynoszą ponadprzeciętne marże,
- innowacyjnym podejściu do nieruchomości i koncepcji z nimi związanych:
 - prowadzeniu działalności inwestycyjnej oraz operacyjnej, inwestowaniu w nieruchomości zarówno bezpośrednio, jak i przez nabywanie spółek prowadzących działalność operacyjną w oparciu o posiadaną bazę nieruchomości,
 - budowie wartości w projektach, m.in. poprzez rewitalizację lub restrukturyzację projektów nieefektywnie zarządzanych przez poprzednich właścicieli,
 - nabywaniu po atrakcyjnych cenach projektów od inwestorów/deweloperów, którzy na skutek kryzysu, agresywnej polityki kredytowej lub złego zarządzania popadli w trudności finansowe,
 - budowie wartości poprzez aktywne zarządzanie nieruchomościami i projektami w celu maksymalizacji osiąganych dochodów,
 - tworzeniu instrumentów finansowych opartych na nieruchomościach (aktywach trwałych) generujących dochód, które stanowią atrakcyjny, alternatywny dla lokat, obligacji czy akcji, produkt inwestycyjny dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych,
 - elastyczności w prowadzeniu projektów samodzielnie lub w ramach wspólnych przedsięwzięć z partnerami finansowymi lub operacyjnymi, w których umiejętności i doświadczenie partnerów uzupełniają się, zapewniając dodatkową synergię,
 - wychodzeniu z inwestycji na różne sposoby, zarówno w drodze sprzedaży nieruchomości, spółek celowych, portfeli nieruchomości, spółek lub instrumentów finansowych opartych na nieruchomościach,
- Grupa dzięki zaangażowaniu specjalistów z różnych sektorów branży nieruchomościowej (nieruchomości handlowe, biurowe i mieszkaniowe) oraz dzięki współpracy z partnerami operacyjnymi z branży hotelarskiej, edukacyjnej, szpitalnej i innych ma wiedzę i umiejętność wybierania najbardziej perspektywicznych sektorów nieruchomości w danym okresie,
- koncentracji wyłącznie na nabywaniu nieruchomości unikalnych pod względem lokalizacji lub potencjału przebudowy, a w przypadku nieruchomości handlowych – na produktach uznanych za ponadczasowe, funkcjonujące stabilnie w dobrych lokalizacjach niezależnie od fazy cyklu koniunkturalnego, tj. nieruchomościach typu *high street retail* i projektach typu *convenience center*,
- Grupa stara się rozwijać ciekawe architektonicznie i funkcjonalnie koncepcje, które są atrakcyjne dla lokalnych społeczności, a co za tym idzie – przyciągają najemców i wpływają pozytywnie na długoterminowy i stabilny wzrost wartości tych nieruchomości. Obiekty takie są projektowane z myślą o przyszłości i wykorzystują nowoczesne koncepcje zapewniające komfort użytkowania dla najemców i mieszkańców, dzięki czemu nie podlegają szybkiemu starzeniu. W przypadku wybranych projektów celem Grupy jest uzyskanie certyfikatów LEED (*Leadership in Energy and Environment Design*) lub BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method*), potwierdzających efektywność ekologiczną i energetyczną budynków,
- Wyszukiwaniu nisz rynkowych, które nie zostały jeszcze rozpoznane w Polsce, a z powodzeniem funkcjonują na rynkach światowych. Grupa, czerpiąc z doświadczeń założycieli Grupy, tj. Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, jak również głównego inwestora – grupy Patron Capital Partners, który zainwestował w 13 krajach europejskich, ma dostęp do *know how*, najlepszych praktyk oraz informacji z rynków zagranicznych i jest w stanie szybciej niż jej krajowi konkurenci zidentyfikować nowe trendy w Polsce.

Model działania tego typu, uwzględniający analizę wybranych segmentów rynku i pojawiających się na nich okazji, polegający na innowacyjnym, kreatywnym i nieszablonowym podejściu do transakcji zakupu oraz realizacji projektów nieruchomościowych, jest bardziej zbliżony do modelu działania aktywnych inwestorów osiągających sukcesy, takich jak fundusze typu *private equity real estate*, niż do tradycyjnych deweloperów nieruchomości komercyjnych funkcjonujących na rynku polskim. Taki model ma na celu generowanie wyższych niż przeciętne na tradycyjnym rynku nieruchomości stóp zwrotu. Zarząd jest zdania, że Grupa uzyskuje w ten sposób przewagę nad konkurencją. Elementem odmiennym od typowych funduszy typu *private equity* jest długoterminowa perspektywa działania Grupy i chęć utrzymywania kontroli nad najbardziej wartościowymi nieruchomościami w niepowtarzalnych lokalizacjach oraz zarządzanie takimi nieruchomościami. Tę długoterminową strategię zarządzania aktywami Grupa chce realizować we współpracy z polskimi inwestorami indywidualnymi oraz inwestorami instytucjonalnymi z Polski i z zagranicy.

Przykładem takich działań może być zakup fabryki Norblina, dla której Grupa opracowała koncepcję rewitalizacji, czyniąc z niej nie tylko wysokiej jakości centrum biurowe z uliczkami handlowymi, ale także miejsce, które spełni również funkcje kulturowe i społeczne. Biorąc pod uwagę centralną lokalizację Norblina, aktualnie nie ma podobnych projektów w Warszawie, a Art Norblin ma szansę stać się jednym z miejsc, w których koncentruje się życie mieszkańców Warszawy. W ocenie Zarządu Grupa posiada unikalną zdolność do wynajdowania tego typu obiektów i wydobywania z nich potencjału poprzez zaprojektowanie i realizację ciekawych koncepcji architektonicznych i rewitalizację niedostępnej obecnie mieszkańcom części tkanki miejskiej.

Przykładem najlepiej obrazującym korzyści płynące z łączenia działalności operacyjnej z nieruchomościową jest dokonana w 2005 r. akwizycja spółki Neptun Film sp. z o.o., właściciela sieci kin zlokalizowanych w północnej części Polski. Grupa, podchodząc do nieruchomości w sposób niestandardowy, dostrzegła potencjał nieruchomości należących do Neptun Film i ich lokalizacji i przekształciła większość przynoszących straty kin w wysokiej jakości portfel aktywów, osiągając przy tym ponadprzeciętny zwrot z inwestycji.

Grupa, bazując na doświadczeniach związanych z rewitalizacją portfela kin, budowała portfel nieruchomości handlowych zlokalizowanych przy głównych ulicach miast, a następnie, w 2013 roku dokonała refinansowania i konsolidacji portfela 39 nieruchomości handlowych i utworzyła wraz z Open TFI fundusz inwestycyjny zamknięty, będący jednym z pierwszych tego typu funduszy w Polsce, i sprzedała 85% certyfikatów inwestorom prywatnym poszukującym bezpiecznego instrumentu finansowego oferującego regularne wypłaty dochodów w atrakcyjnej wysokości oraz znaczący potencjał wzrostu wartości jednostki.

Model działania tego funduszu jest oparty na znanym w Europie Zachodniej i w innych krajach rozwiniętym modelu funduszy dywidendowych typu REIT (*real estate investment trust* – pojęcie niemające bezpośredniego odpowiednika w języku polskim), które nie są szczegółowo regulowane w Polsce. Powyższe przedsięwzięcie jest doskonałym przykładem tego, w jaki sposób Grupa wdrożyła z powodzeniem innowacyjne nowe strategie na polskim rynku.

Założyciele z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem biznesowym na polskim i amerykańskim rynku nieruchomości

Grupa ma ponad dziesięcioletnie, a kluczowa kadra zarządzająca ponad dwudziestoletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich i w zarządzaniu nieruchomościami.

Założyciele Grupy, Jan Motz i Jerzy Kowalski, to przedsiębiorcy z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem biznesowym na polskim i amerykańskim rynku nieruchomości. Są uznanymi oraz cieszącymi się znakomitą reputacją w kręgach biznesowych inwestorami, mają także szerokie kontakty biznesowe. W związku z tym relatywnie łatwo i szybko uzyskują dostęp do informacji dotyczących nieruchomości, a dzięki swojemu doświadczeniu i umiejętnościom wynajdują perspektywiczne projekty inwestycyjne, zanim informacje o nich staną się szeroko dostępne i zainteresują się nimi konkurenci Grupy, oraz szybko dokonują wstępnej oceny ich potencjału.

W ocenie Zarządu doświadczenie, które założyciele zdobyli dzięki inwestowaniu w różnych segmentach rynku nieruchomości w różnych fazach cyklu koniunkturalnego, pozwala Grupie na identyfikację segmentów o największym potencjale wzrostu oraz właściwego czasu na dokonanie inwestycji po atrakcyjnych cenach w zależności od sytuacji rynkowej w danym momencie. Takie doświadczenie znacznie skraca cykl identyfikacji i wstępnej oceny projektów, pozwala na dobór właściwych projektów i uniknięcie błędów popełnianych przez mniej doświadczonych inwestorów, zarówno podczas akwizycji, jak i realizacji projektów.

Bezpieczna struktura kapitałowa, potwierdzona zdolność do pozyskiwania zarówno tradycyjnego, jak i innowacyjnego finansowania z różnych źródeł i zapewnione finansowanie dla kluczowych projektów

Struktura kapitałowa Grupy zapewnia bezpieczeństwo w kontekście przyszłego rozwoju i realizacji biznesplanu Grupy. Ze wskaźnikiem zadłużenia netto⁵ w wysokości 35,7% na dzień 30 września 2014 r. Grupa ma zdolność do pozyskiwania dalszego finansowania bankowego dla swoich projektów deweloperskich i pozyskała kredyty budowlano-inwestycyjne dla swoich kluczowych projektów będących w budowie, tj. projektu Royal Wilanów oraz Street Mall Vis à Vis Łódź a także jest w trakcie pozyskiwania finansowania dla projektu Eurocentrum Office Complex – Faza II. Częścią strategii Grupy jest

⁵ Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/(kapitał własny + zadłużenie netto)).

utrzymanie optymalnej struktury zadłużenia i kapitału oraz unikanie nadmiernego obciążenia długiem, co pozwoli zapewnić Grupie bezpieczeństwo i elastyczność, jakiej potrzebuje w świetle zmieniających się warunków rynkowych oraz dla realizacji biznesplanów dotyczących poszczególnych projektów. W poszczególnych projektach, sfinansowanych przeważnie ze środków własnych, finansowanie bankowe przyszłych kosztów budowy może przekroczyć zakładane 70%, ale udział takiego finansowania nie powinien przekroczyć 70% całkowitych kosztów projektu. Strategia Grupy zakłada docelowy udział finansowania bankowego na poziomie 60-70% w zależności od ryzyka związanego z poszczególnymi projektami. Wiele nieruchomości Grupy zostało zakupionych ze środków własnych i są one ciągle w fazie przygotowawczej, w związku z czym wskaźnik zadłużenia na poziomie skonsolidowanym jest obecnie na relatywnie niskim poziomie. Kluczowym elementem strategii finansowania projektów Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego na poszczególne spółki celowe, bez regresu w stosunku do Spółki oraz ograniczenie stosowania zabezpieczeń krzyżowych pomiędzy spółkami celowymi i projektami. Pozwala to Grupie na ograniczenie do minimum przenikania czynników ryzyka między projektami, a tym samym na obniżenie poziomu ogólnego ryzyka związanego z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnymi czynnikami ryzyka dotyczącymi pojedynczej inwestycji. Niemniej jednak Grupa wykorzystuje swoją korzystną sytuację bilansową i w ograniczonym stopniu pozyskuje finansowanie dłużne na poziomie Spółki jako spółki holdingowej.

Spółka utrzymuje dobre relacje z bankami, czego dowodem jest jej zdolność zarówno do zaciągania nowych kredytów, zwiększania poziomu zadłużenia z tytułu istniejących kredytów budowlanych, jak i do odnawiania istniejących kredytów inwestycyjnych. Grupa utrzymuje kontakty z większością instytucji finansowych działających na rynku nieruchomości w Polsce. Na dzień 30 września 2014 r. łączne saldo zadłużenia Grupy z tytułu uruchomionych kredytów, leasingu oraz wyemitowanych obligacji wynosiło 697 380 tys. zł.

W ocenie Zarządu Emitenta, Grupa ma korzystną pozycję do pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji dodatkowych projektów, a ze względu na utrzymywanie dywersyfikacji źródeł finansowania jest też zdolna do pozyskania optymalnego finansowania swoich projektów, zarówno w formie kredytów bankowych, jak i leasingu nieruchomości.

Zintegrowana i w pełni funkcjonalna platforma operacyjna z wysoko wykwalifikowanym, doświadczonym i zaangażowanym zespołem menedżerskim – CP Management

Struktura organizacyjna Grupy obejmuje funkcje związane z inwestycjami nieruchomościowymi, działalnością deweloperską i zarządzaniem nieruchomościami. Grupa, korzystając ze swoich zasobów i doświadczenia, jest w stanie zaangażować się w: wyszukiwanie projektów, przeprowadzanie niezbędnych badań due diligence potencjalnych nieruchomości, pozyskiwanie finansowania i wymaganych zezwoleń regulacyjnych, opracowywanie projektów koncepcyjnych, budowlanych i wykonawczych, jak również zarządzanie procesem budowlanym oraz wybudowanymi nieruchomościami, z uwzględnieniem pozyskiwania najemców, a także może samodzielnie poprowadzić proces zakupu i sprzedaży nieruchomości. Dzięki takiemu podejściu Grupa ogranicza usługi zlecane na zewnątrz do usług związanych z projektowaniem architektonicznym, generalnym wykonawstwem oraz niektórymi usługami doradczymi, co daje jej przewagę konkurencyjną nad wieloma firmami nieruchomościowymi, które ograniczają swoją działalność do działalności deweloperskiej lub inwestycyjnej.

Grupą kierują jej założyciele – Jan Motz i Jerzy Kowalski – oraz zespół składający się z wysoko wykwalifikowanych i doświadczonych specjalistów mających wszechstronną wiedzę o inwestycjach na rynku nieruchomości, o sektorze deweloperskim w Polsce, jak również o finansowaniu projektów inwestycyjnych i tworzeniu produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach. Wszyscy członkowie zespołu zarządzającego zdobyli doświadczenie, każdy w swojej dziedzinie, dzięki wieloletniej pracy zarówno w spółkach z Grupy, jak i u poprzednich pracodawców z branży nieruchomościowej, a także w biznesach operacyjnych. Kluczowy zespół menedżerów pracuje wspólnie już ponad dziesięć lat, a rotacja w całym zespole Grupy jest znikoma. Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat zespół zarządzający udowodnił, że ma umiejętności niezbędne do pozyskiwania projektów na konkurencyjnych warunkach, nabywając projekty na różnych etapach ich realizacji, zwiększając potencjał nieruchomości, ich wartość oraz realizując wybrane projekty zgodnie z harmonogramem i w ramach ustalonego budżetu. Zakończone sukcesem projekty biurowe w Warszawie – Eurocentrum Office Complex (Faza I – budynki Beta, Gamma), Raclawicka Point i Antares – oraz liczne projekty handlowe w całej Polsce są na to najlepszym dowodem. Zespół zarządzający udowodnił również, że ma zdolność do bycia liderem w swojej dziedzinie i do kreowania unikalnych na polskim rynku koncepcji (takich jak portfolio *high street retail*), jak również innowacyjnych produktów finansowych opartych na nieruchomościach generujących dochód (takich jak certyfikaty inwestycyjne Real Estate Income Assets FIZAN).

W ocenie Zarządu, dzięki wyżej opisanej strukturze i doświadczeniu, Grupa ma umiejętności konieczne do efektywnego zarządzania swoją działalnością, nawet gdyby jej skala znacząco wzrosła, zachowując jednocześnie elastyczność pozwalającą na wykorzystanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości i pojawiających się nowych okazji rynkowych.

Eurocentrum Office Complex, Royal Wilanów i Art Norblin – trzy wyjątkowe projekty komercyjne w Warszawie – na najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości w Polsce, w ramach istniejącego bogatego portfela projektów, stanowiące kluczowy czynnik wzrostu wartości Grupy w najbliższych 3-5 latach

Grupa koncentruje swoje działania na realizacji trzech kluczowych projektów zlokalizowanych w Warszawie. Są to projekty Eurocentrum Office Complex – budynki Beta, Gamma i Delta, projekt Royal Wilanów oraz projekt Art Norblin.

Projekty te obejmują ok. 171 783 m² powierzchni do wynajęcia, co odpowiada blisko 70% całkowitej docelowej powierzchni portfela Grupy. Poniżej przedstawiono aktualny stan zaawansowania prac w ramach poszczególnych projektów.

Eurocentrum Office Complex – Faza I (ok. 43 183 m² w budynkach Beta i Gamma) oraz Faza II (ok. 27 242 m² w budynku Delta) – ok. 70 tys. m² powierzchni biurowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie.

- Faza I projektu Eurocentrum Office Complex została oddana do użytkowania 29 maja 2014 r. Prace budowlane sfinansowane zostały z wkładu własnego oraz finansowania bankowego na podstawie umowy kredytu z Bankiem Pekao SA o kredyt budowlany o wartości 295,8 mln zł.
- Faza II projektu Eurocentrum Office Complex rozpoczęła się we wrześniu 2014 r. Na Datę Prospektu budowa finansowana jest z wkładu własnego oraz Grupa jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego.

Eurocentrum Office Complex jest największym, certyfikowanym na poziomie „GOLD” przez organizację LEED (*Leadership in Energy and Environment Design*) biurowcem o bardzo przestronnych, nowoczesnych wnętrzach, zaprojektowanym przez jedną z najbardziej znanych i cenionych pracowni architektonicznych w Polsce – PRC Architekci sp. z o.o. Ten jeden z największych w Polsce biurowców ekologicznych w budowie jest bardzo efektywny kosztowo dla najemców. Przyjazność dla środowiska bezpośrednio przekłada się na oszczędności w opłatach eksploatacyjnych i kosztach mediów dla najemców. Ponadto projekt ten, dzięki swej lokalizacji na skraju Centralnego Obszaru Biznesu, zapewnia najemcom bliskość ścisłego centrum miasta z niskimi, pozacentralnymi stawkami czynszów.

Royal Wilanów – 36 707 m² powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wjeździe do Miasteczka Wilanów, w samym centrum nowoczesnej, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy będącej alternatywą dla zatłoczonego Mokotowa.

W przypadku projektu Royal Wilanów dotychczas Grupa:

- podpisała umowę z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim SA na finansowanie 70% całkowitych kosztów projektu,
- rozpoczęła prace budowlane w sierpniu 2013 roku. Warunki realizacji projektu z generalnym wykonawcą przewidują zakończenie projektu w sierpniu 2015 r.

Royal Wilanów jest projektem wielofunkcyjnym, zlokalizowanym w dynamicznie rozwijającej się części Warszawy. Jego lokalizacja „na wejściu” do Miasteczka Wilanów skłoniła inwestora i projektantów do wizualnego „otwarcia” bryły nieruchomości i tym samym do stworzenia atrakcyjnej przestrzeni dla użytkowników budynku i okolicznych mieszkańców. Grupa zdecydowała się przeznaczyć powierzchnie handlowe na miejsca przyciągające ruch pieszego, kawiarnie, bary, restauracje i inne usługi związane ze spędzaniem czasu. Sam budynek zaoferuje swoim użytkownikom miejsca dla rowerów, otwierane okna i najwyższej jakości powierzchnię biurową w tej części Warszawy. Funkcje budynku są wobec siebie komplementarne, zapewniają najemcom biurowym komfortową ofertę i pozwalają im na uregulowanie większości spraw bez konieczności przemieszczania się z związku z tym utraty czasu.

Art Norblin – szacunkowo 64 651 m² powierzchni handlowej i biurowej w ścisłym centrum Warszawy.

Art Norblin jest unikalnym projektem łączącym zabytkową przestrzeń historycznej Warszawy z nowoczesną architekturą uzupełniającą projekt o najwyższej jakości funkcje biurowe, usługowe i handlowe. Nieruchomość zlokalizowana u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej to ostatnie 2 hektary niezabudowane w sercu stolicy, zabytkowa fabryka o unikalnym klimacie, zlokalizowana przy nowo budowanej linii metra (470 metrów od stacji Rondo Daszyńskiego i 370 metrów od stacji Rondo ONZ), a jej jedenaście budynków i hal zabytkowych daje możliwość stworzenia przestrzeni otwartej, prawdziwie

wielofunkcyjnej, łączącej biura, restauracje, kawiarnie, sklepy oraz muzeum dawnej Fabryki Norblina. O wyjątkowości tej nieruchomości decyduje także działający w jej obrębie od prawie trzech lat BioBazar, który przyciąga już dziś kilka tysięcy osób tygodniowo na zakupy zdrowej, świeżej żywności. Docelowy projekt zakłada przeznaczenie jednej z zabytkowych hal na halę targową na wzór np. targu „Mercado de San Miguel” w Madrycie czy bazaru „Mercat de Sant Josep de la Boqueria” w Barcelonie. Wszystkie te elementy sprawiają, że Art Norblin będą odwiedzać zarówno mieszkańcy Warszawy, jak i turyści, a sam projekt ma szansę stać się jedną z nieruchomości typu prime będących ikoną Warszawy, taką jak Złote Tarasy czy Rondo 1, które budzą zainteresowanie największych inwestorów nieruchomościowych na świecie. Opracowany przez Grupę projekt został zaakceptowany przez konserwatora zabytków i jest entuzjastycznie przyjmowany zarówno przez mieszkańców Warszawy, jak i przez potencjalnych inwestorów.

Obecnie Grupa doprowadziła do połączenia terenu z ulicą Prosta, co umożliwi opracowanie korzystnych rozwiązań komunikacyjnych. Projekt posiada wiążącą decyzję o warunkach zabudowy. We wrześniu 2012 roku Grupa złożyła wniosek o pozwolenie na budowę. W ramach prac przygotowawczych Grupa zleciła opracowanie projektu przetargowego, dopracowuje koncepcję komercjalizacji powierzchni handlowej i biurowej oraz podpisała również pierwsze umowy najmu, w tym umowę z siecią delikatesów Piotr i Paweł, złożyła dokumenty wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę, przeprowadziła wraz z Gleeds Polska sp. z o.o. weryfikację budżetu kosztów budowy oraz optymalizację kosztową (*value engineering*) dla inwestycji oraz wystąpiła o pozwolenia na przyłącza dla projektu. Grupa prowadzi również rozmowy z bankami na temat finansowania budowy. W sierpniu 2014 roku Grupa uzyskała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę.

Ukończenie tych projektów stanowi jeden z najistotniejszych czynników wzrostu wartości Grupy. Aby zapewnić sukces realizacji tych projektów, Grupa wykorzystuje przede wszystkim swoje własne zasoby dla pozyskiwania i wyboru odpowiedniego generalnego wykonawcy i zawarcia umowy na optymalnych warunkach, a także zabezpieczenia finansowania kosztów budowy. Grupa aktywnie zarządza projektami w budowie w celu zapewnienia terminowej i zgodnej z zakładanym budżetem realizacji oraz pozyskuje najemców na etapie budowy oraz po zakończeniu budowy na warunkach rynkowych w celu zapewnienia wynajmu pozostałej powierzchni najmu. Po zakończeniu fazy realizacji projektu i stabilizacji wpływów z najmu Grupa pozyskuje kredyty inwestycyjne, aby zoptymalizować strukturę finansowania i obniżyć koszty finansowe.

Atrakcyjny, zróżnicowany i zrównoważony portfel nieruchomości o powierzchni wynajmu ok. 251 tys. m² i wartości ok. 1,5 mld zł

W portfelu inwestycyjnym zarządzanym przez Grupę znajdują się zarówno zrealizowane projekty, które zapewniają przychody brutto z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych, oraz wiele projektów w budowie i projektów oczekujących na realizację, zapewniających Grupie znaczny potencjał wzrostu wartości. Grupa osiąga również zysk ze sprzedaży, realizując sprzedaż ukończonych obiektów komercyjnych i mieszkaniowych.

Z 75 aktualnych projektów Grupy, 55 to gotowe nieruchomości generujące dochód z najmu lub gotowe do sprzedaży (w tym 39 nieruchomości znajdujących się w Real Estate Income Assets FIZAN). Trzy projekty są obecnie w budowie (projekt biurowy Eurocentrum Office Complex w Warszawie, projekt biurowo-handlowy Royal Wilanów w Warszawie oraz projekt handlowy Street Mall Vis à Vis w Łodzi), a 17 nieruchomości w większości o charakterze projektu deweloperskiego znajduje się na różnym etapie realizacji według przyjętego dla nich biznesplanu.

Portfel obejmuje łączną planowaną powierzchnię około 251 tys. m² powierzchni najmu brutto w obiektach biurowych, handlowych, wielofunkcyjnych oraz pozostałych. Zarówno dzięki jakości, jak i lokalizacji obiektów Grupa zdołała pozyskać i utrzymać najemców rozpoznawalnych na rynku, a w szczególności uznane sieci handlowe, takie jak: Rossmann, Pepco i CCC, oraz takie banki, jak: Deutsche Bank, BZ WBK, Getin Bank, Raiffeisen Polbank, Millennium Bank i Bank Crédit Agricole. Żaden z najemców Grupy nie generuje więcej niż 6% zysku operacyjnego netto Grupy.

Projekty biurowe Grupy są skoncentrowane głównie na rynku warszawskim, natomiast projekty handlowe – w całej Polsce (w 29 miastach).

Grupa Funduszy Patron Capital Partners – główny inwestor strategiczny jako źródło najlepszych praktyk (*best practices*)

Patron Capital Partners jest jednym z największych w Europie inwestorów typu *private equity opportunistic fund* na rynku nieruchomości, który prowadzi inwestycje w 13 krajach europejskich, dokonał ponad 100 transakcji w ramach 56 inwestycji

i programów, zarządza szacunkową kwotą 2,5 mld euro kapitału inwestowanego przez kilka funduszy oraz w ramach wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Jego kapitał pochodzi od czołowych uniwersytetów, instytucji finansowych, prywatnych fundacji oraz osób prywatnych z Ameryki Północnej, Europy, Bliskiego Wschodu oraz Azji. Grupa Funduszy Patron Capital Partners jest inwestorem strategicznym Grupy Capital Park od 2005 roku. Posiadanie tak wyspecjalizowanego i profesjonalnego podmiotu branżowego jako inwestora zwiększa wiarygodność Grupy. Ponadto wieloletnie doświadczenie Patron Capital Partners w inwestowaniu na dojrzałych europejskich rynkach nieruchomości w znacznej mierze przyczyniło się do rozwoju Grupy oraz do wdrożenia efektywnych systemów i procedur wewnętrznych ułatwiających jej funkcjonowanie i wzrost oraz wspierających przestrzeganie bieżących zobowiązań sprawozdawczych, którym Grupa podlega jako spółka publiczna. W ocenie Zarządu wspomniane systemy i procedury zwiększają zdolność Grupy do realizacji optymalnych inwestycji w nieruchomości, kontroli kosztów i efektywnego zarządzania w trakcie pełnego cyklu inwestycyjnego. Zarząd uważa, że będzie nadal korzystał ze specjalistycznej wiedzy Patron Capital Partners, poprzez członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Fundusze Patron oraz dalszego aktywnego zaangażowania Patron Capital Partners w działalność. Niektórzy członkowie zespołu Funduszy Patron będący członkami Rady Nadzorczej zasiadają w Komitecie Inwestycyjnym Rady Nadzorczej, który, między innymi, wspiera Zarząd w weryfikacji i ocenie obecnych oraz planowanych inwestycji Grupy.

6.1.1.3 Strategia Grupy

Grupa ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy przez rozwój organiczny, tj. przez skuteczną realizację planów biznesowych związanych z posiadaną bazą projektów (w szczególności projektów w Warszawie), oraz przez zakup nowych projektów przy wzroście znaczenia polskiego rynku na świecie i pojawiających się na nim okazjach inwestycyjnych, również w segmentach, w których dotychczas nie inwestowała.

Grupa będzie dążyć do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody z ograniczonym potencjałem rozwoju, gdy warunki na rynku będą sprzyjały takiej sprzedaży. Może również zachować część udziałów w projektach, podobnie jak było w przypadku Real Estate Income Assets FIZAN. Grupa może być zaangażowana w zarządzanie takimi projektami, czerpiąc z tego tytułu dochody.

Strategia biznesowa Grupy obejmuje następujące elementy:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów,
- aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód i wzrost wartości,
- identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych.

Ukończenie z sukcesem realizowanych projektów

Ukończenie realizowanych aktualnie, opisanych poniżej kluczowych warszawskich projektów stanowi jeden z najistotniejszych czynników wzrostu wartości Grupy. W ciągu następnych 2-3 lat Grupa skoncentruje swoją uwagę na budowie, komercjalizacji i oddaniu do użytku:

- Eurocentrum Office Complex – ok. 70 425. m² powierzchni biurowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie,
- Royal Wilanów – 36 707 m² powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wjeździe do Miasteczka Wilanów, którego budowa rozpoczęła się w sierpniu 2013 roku oraz
- Art Norblin – szacunkowo 64 651 m² powierzchni usługowej, handlowej i biurowej w ścisłym centrum Warszawy.

Faza I projektu Eurocentrum Office Complex została oddana do użytkowania 29 maja 2014 r. Prace budowlane sfinansowane zostały z wkładu własnego oraz finansowania bankowego na podstawie umowy kredytu z Bankiem Pekao SA o kredyt budowlany o wartości 295,8 mln zł. We wrześniu 2014 r. Grupa zawarła z firmą Erbud SA umowę o generalne wykonawstwo II fazy inwestycji oraz rozpoczęła prace budowlane, które częściowo sfinansowane zostaną wkładem własnym. Na Datę Prospektu Grupa jest w trakcie pozyskiwania finansowania bankowego.

Dla Projektu Royal Wilanów Grupa uzyskała wszystkie niezbędne decyzje administracyjne związane z procesem deweloperskim, podpisała umowy z generalnym wykonawcą Erbud SA, zawarła umowy kredytowe na finansowanie kosztów budowy i wynajęła istotną część powierzchni najmu. W przypadku Royal Wilanów Grupa rozpoczęła realizację projektu w sierpniu 2013 roku, a zgodnie z umową z generalnym wykonawcą prace budowlane zostaną zakończone w sierpniu 2015 roku.

Projekt Art Norblin w sierpniu 2014 roku otrzymał ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę a jego budowę Grupa planuje rozpocząć w I połowie 2015 roku.

Oprócz kluczowych projektów zlokalizowanych w Warszawie, w lutym 2014 r. Grupa rozpoczęła również realizację projektu handlowego Street Mall Vis à Vis Łódź – 5 646 m² powierzchni handlowej. Dla projektu Street Mall Vis à Vis Łódź uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę, wyłoniono generalnego wykonawcę oraz zapewniono finansowanie bankowe na podstawie umowy z Alior Bank SA. Ukończenie prac budowlanych Street Mall Vis à Vis Łódź zostało zaplanowane na czwarty kwartał 2014 roku. W celu zapewnienia sukcesu realizacji tych projektów Grupa wykorzystuje przede wszystkim swoje własne zasoby dla pozyskiwania i wyboru odpowiedniego generalnego wykonawcy i zawarcia umowy na optymalnych warunkach w ramach przyjętych budżetów, a także zabezpieczenia finansowania kosztów budowy. Grupa aktywnie zarządza projektami w budowie w celu zapewnienia terminowej i zgodnej z zakładanym budżetem realizacji. Grupa koncentruje się również na komercjalizacji pozostałej do wynajęcia powierzchni i zawarciu umów najmu na najlepszych, możliwych do osiągnięcia na rynku w danym momencie warunkach komercyjnych. W ocenie Zarządu powyższe zintegrowane podejście umożliwia Grupie lepsze zaspokojenie potrzeb najemców oraz maksymalizację osiąganą wartość dodaną.

Aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód i wzrost wartości

Grupa aktywnie zarządza swoim portfelem obiektów generujących przychody w celu maksymalizacji wyników operacyjnych, dywersyfikacji ryzyka, zapewnienia efektywności oraz synergii, a także wzrostu wartości dochodów z wynajmu.

Grupa osiąga wzrost wartości portfela poprzez podejmowanie następujących działań w zakresie zarządzania aktywami:

- określenie najlepszego wykorzystania nieruchomości i zapewnienie optymalnej struktury najemców,
- zmianę funkcji, rozbudowę, rewitalizację, modernizację budynków i technologii lub zmianę aranżacji powierzchni najmu,
- opracowywanie efektywnych planów zagospodarowania powierzchni, zapewniających maksymalną elastyczność najemcom oraz optymalne wykorzystanie powierzchni najmu i powierzchni wspólnych,
- maksymalizację obłożenia istniejących nieruchomości poprzez między innymi: (i) poszukiwanie nowych najemców i zawieranie nowych umów najmu; (ii) renegocjowanie i przedłużanie okresu obowiązywania istniejących umów najmu oraz (iii) budowę lojalności i minimalizację rotacji najemców poprzez ich odpowiedni dobór oraz zawarcie optymalnych umów najmu,
- wzrost przychodów operacyjnych netto z nieruchomości poprzez: (i) pozyskanie wysokiej jakości najemców sieciowych gotowych zapłacić odpowiednią stawkę rynkową; (ii) optymalizację kosztów operacyjnych nieruchomości, między innymi dzięki wykorzystaniu efektywnych energetycznie technologii, zatrudnianiu najlepszych pod względem stosunku ceny do jakości usługodawców, współpracy ze spółdzielniami i zarządami wspólnot; (iii) podpisywanie umów najmu typu *triple net lease*, co oznacza, że najemca oprócz czynszu najmu opłaca wszelkie koszty funkcjonowania nieruchomości, włączając podatki i opłaty (użytkowanie wieczyste), ubezpieczenie i koszty powierzchni wspólnych; (iv) prawidłowy dobór rozwiązań technicznych i wykonawców usług zarządzania infrastrukturą w celu zapewnienia najwyższej jakości i najlepszych usług dla najemców oraz optymalizacji kosztów napraw i konserwacji, i (v) pozyskiwanie nowych źródeł przychodów (jak np. aktywne zarządzanie powierzchnią w dawnej fabryce Norblina i generowanie tymczasowych przychodów z wynajmu tej powierzchni) oraz
- zapewnienie, że nieruchomości będą utrzymywane w najlepszym stanie oraz z zachowaniem najwyższej jakości w celu utrzymania ich maksymalnej wartości.

W chwili gdy w danym projekcie osiągnięto stabilny poziom przychodów generowany przez długoterminowe umowy najmu, Grupa podejmuje wysiłki w celu refinansowania lub sprzedaży wybranych aktywów, pod warunkiem uzyskania korzystnych warunków dla takich transakcji. W szczególności, po dokonaniu zmian konsolidacyjnych w strukturze spółek celowych, Grupa w 2012 roku dokonała refinansowania dziewięciu, a w 2013 roku kolejnych trzydziestu wynajętych nieruchomości handlowych i handlowo-biurowych, a następnie wyodrębniła portfel 39 nieruchomości do Real Estate Income Assets FIZAN i sprzedała 85% certyfikatów funduszu. Grupa pozostaje jednak podmiotem zarządzającym tym portfelem, sprawuje kontrolę nad funduszem na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Open TFI oraz pozostanie właścicielem nie mniej niż 15% certyfikatów funduszu przez co najmniej trzy lata po sprzedaży.

Ten przykład w najlepszy sposób obrazuje model działalności Grupy polegający na nieszablonowym wykorzystywaniu okazji inwestycyjnych (nabycie Neptun Film), tworzeniu dobrze zdywersyfikowanych portfeli nieruchomości generujących dochód, aktywnym zarządzaniu portfelem, tworzeniu innowacyjnych produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach i kreatywnym poszukiwaniu sposobów materializacji wartości dodanej w procesie inwestycyjnym i uwolnienie środków finansowych z zamiarem ich reinwestowania w kolejne przedsięwzięcia z zachowaniem kontroli/zarządzania utworzonym portfelem. W ocenie Zarządu, długoterminowo, zarządzanie ukończonymi aktywami i projektami w trakcie realizacji, a także

nieruchomościowymi funduszami inwestycyjnymi, jest bardzo ważnym elementem strategii Grupy i ma szansę stać się istotnym źródłem jej dochodów.

Ponadto, w ocenie Zarządu obecne aktywa Grupy obejmujące projekty posiadające ważne decyzje o warunkach zabudowy lub będące aktualnie na etapie uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych w celu ich realizacji, pozwolą jej zwiększyć potencjał rozwoju i osiągnąć zakładane cele wzrostu. Grupa zamierza kontynuować prace nad tworzeniem koncepcji i projektów w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Z zastrzeżeniem ogólnych warunków rynkowych przykładami projektów, które Grupa zamierza zrealizować, są między innymi:

- Neptun House – inwestycja zlokalizowana na Starym Mieście w Gdańsku, którą Grupa planuje przebudować na obiekt handlowo-hotelowy ze 150-160 pokojami hotelowymi w związku z zawartą umową z jednym z czołowych operatorów hotelowych,
- Piano House – ok. 4 903 m² powierzchni biurowej w popularnej dzielnicy biurowej Gdańska, dla projektu uzyskano ważne pozwolenie na budowę, a Grupa zamierza rozpocząć budowę niezwłocznie po pozyskaniu najemców i finansowania bankowego, oraz
- Rezydencje Pałacowa – II faza projektu obejmująca 24 nowoczesne domy w sąsiedztwie Pałacu w Natolinie w dzielnicy Wilanów w Warszawie,
- Kraków Stachowicza – 30 luksusowych apartamentów położonych w pobliżu Starego Miasta w Krakowie, oraz
- Rezydencje Pałacowa (działka 17, 18) – w zależności od warunków rynkowych Grupa rozważa różne opcje dla tego projektu, w tym budowę kolejnego centrum z programu Street Mall Vis à Vis.

Ponadto Grupa rozważa dalszą rozbudowę projektu biurowego Eurocentrum Office Complex o kolejną – III Fazę – Eurocentrum Office Complex Crowne (szacunkowo 35 000 m²), a także opracowanie koncepcji zabudowy oraz uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych dotyczących warunków zagospodarowania i sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej na Mazurach (467 ha gruntów nad jeziorem Świątajty znajdującym się na głównym szlaku Wielkich Jezior Mazurskich) oraz nieruchomości w Unieściu (25 581 m² działki).

Grupa wykorzystuje własne środki w celu tworzenia wartości dodanej w powyżej opisanych projektach na etapie poprzedzającym budowę, poprzez przygotowywanie atrakcyjnych, a zarazem efektywnych ekonomicznie koncepcji architektonicznych, uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy lub niezbędnych zmian obowiązujących decyzji oraz przygotowanie projektów budowlanych i sporządzenie związanej z nimi dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę. Spółka pozyskuje także wszelkie zezwolenia i inne decyzje administracyjne, takie jak pozwolenia środowiskowe, warunki konserwatorskie, warunki i decyzje dotyczące dróg, mediów i innych podłączeń infrastrukturalnych, jak również zawiera wszelkie umowy i porozumienia z sąsiadami i uzyskuje zgody sąsiadów. Z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę Grupa podejmuje starania w celu pozyskania najemców lub nabywców zainteresowanych projektem i pozyskuje finansowanie budowy.

Identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych

Chociaż w ocenie Zarządu obecne aktywa Grupy umożliwią jej rozwój w perspektywie następnych 3-5 lat, zamierza także realizować dalsze zakupy w celu pozyskania i rozpoczęcia nowych projektów w Polsce. Tego rodzaju działania będą podejmowane selektywnie, z najwyższą rozwagą, oraz będą podlegały ocenie z punktu widzenia popytu rynkowego oraz potencjalnego zwrotu z inwestycji. Grupa może rozważyć współpracę z innymi inwestorami i deweloperami lub osobami trzecimi, jeżeli proporcjonalne zwroty z inwestycji będą atrakcyjne. Przy ocenie nowych przedsięwzięć Grupa bierze pod uwagę cały „cykl życia” danego projektu, szacując potencjalne wpływy ze sprzedaży, osiągnięte w międzyczasie dochody z najmu, okres utrzymywania nieruchomości w portfelu, dostępność finansowania i koszt kapitału Grupy. Przy ocenie nowych możliwości inwestycyjnych Grupa poszukuje projektów umożliwiających osiągnięcie różnicy (tzw. *spread*) pomiędzy stopą kapitalizacji brutto (tzw. *unlevered yield*), liczoną do całkowitego zabudżetowanego kosztu projektu, a rynkową stopą kapitalizacji, którą Grupa spodziewa się osiągnąć przy sprzedaży gotowej i wynajętej nieruchomości, na poziomie co najmniej 1,5 punktu procentowego.

Strategia akwizycyjna Grupy na najbliższe 3-5 lat zakłada:

- dalszy rozwój programu *high street retail* i sieci *convenience centers* (Street Mall Vis à Vis Łódź) – ze względu na to, że obiekty te są dostępne i przyjazne dla docelowych klientów handlowych Zarząd uważa, że nieruchomości nabywane w ramach tych programów będą cieszyły się coraz większym zainteresowaniem najemców i inwestorów, podobnie jak jest na dojrzałych rynkach nieruchomości w Europie Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych Ameryki, oraz
- nabywanie najlepszych obiektów biurowych zlokalizowanych w centralnych lokalizacjach – w Centralnym Obszarze

Biznesu w Warszawie oraz przy głównych ulicach i w centrach polskich miast regionalnych – Zarząd uważa, że takie nieruchomości będą zawsze cieszyły się niesłabnącym zainteresowaniem najemców i inwestorów.

Tworzenie funduszy inwestycyjnych w oparciu o tworzone portfele nieruchomości

Celem opisanej powyżej strategii akwizycyjnej jest budowa bezpiecznych, dobrze zdywersyfikowanych portfeli nieruchomości generujących stabilny dochód w oparciu o długoterminowe umowy najmu. Następnie, podobnie jak w przypadku Real Estate Income Assets FIZAN, zamiarem Grupy jest tworzenie funduszy inwestycyjnych w oparciu o takie portfele nieruchomości i umożliwianie polskim inwestorom instytucjonalnym i indywidualnym zakupu certyfikatów inwestycyjnych/jednostek uczestnictwa, które będą oferowały regularne wypłaty dochodów i wzrost wartości certyfikatów/jednostek, przy jednoczesnym zachowaniu płynności nieporównywalnej z bezpośrednią inwestycją w nieruchomości. W ocenie Zarządu polscy inwestorzy mają do dyspozycji bardzo ograniczone spektrum tego typu produktów inwestycyjnych i ich ekspozycja finansowa na polskim rynku nieruchomości jest niewielka w porównaniu z inwestorami zagranicznymi i w porównaniu z proporcjami na rynkach dojrzałych. Często barierą dla inwestorów indywidualnych jest skala minimalnej inwestycji przekraczająca ich możliwości finansowe, brak odpowiedniego, bezpiecznego produktu oraz mocno ograniczona płynność w przypadku konieczności wyjścia z inwestycji.

Długoterminową strategią Grupy w tym zakresie jest pozostawanie mniejszościowym udziałowcem w tak utworzonych funduszach oraz zarządzanie nimi i czerpanie dochodów z aktywnego zarządzania portfelem nieruchomości i administrowania wynajętymi obiektami, co może z czasem stać się istotną częścią dochodów Grupy.

Tworzenie aliansów strategicznych z partnerami operacyjnymi

Dzięki doświadczeniom kadry zarządzającej oraz dostępowi do najlepszych praktyk Funduszy Patron oraz na bazie doświadczeń związanych z akwizycją Neptun Film, Grupa ma również odpowiednią wiedzę i umiejętności do realizacji projektów nieruchomościowych w oparciu o biznesy operacyjne. Jako jeden z kierunków strategicznych Grupa rozważa tworzenie aliansów strategicznych z silnymi partnerami operacyjnymi będącymi liderami i ekspertami w swoich branżach, którzy będą prowadzili swoją działalność w nieruchomościach budowanych przez Grupę. Rolą Grupy będzie identyfikacja i zabezpieczenie odpowiedniej lokalizacji, przygotowanie, we współpracy ze strategicznym partnerem operacyjnym dla konkretnego projektu, i pozyskanie niezbędnych pozwoleń, a także realizacja projektu według specyfikacji uzgodnionej z partnerem. Przykładowymi partnerami strategicznymi mogą być operatorzy prywatnych szpitali, hosteli, hoteli, condohoteli, szkół, boisk piłkarskich oraz operatorzy z innych branż charakteryzujących się dużym potencjałem budowy wartości biznesu w oparciu o połączenie działalności operacyjnej i bazy nieruchomościowej. Jeśli będzie to korzystne, Grupa podpisze ramową umowę o współpracy, lecz każdy projekt nieruchomościowy będzie poddany szczegółowej, indywidualnej analizie opłacalności.

Wyszukiwanie najlepszych inwestycji zapewniających ponadprzeciętne stopy zwrotu skorygowane o ryzyko

Wykorzystując nadarzające się okazje inwestycyjne, w zależności od aktualnych warunków rynkowych oraz pod warunkiem pozytywnych wyników analiz biznesowych konkretnych projektów, Grupa rozważa angażowanie się w projekty oraz transakcje polegające na:

- nabywaniu aktywów od podmiotów w trudnej sytuacji finansowej,
- nabywaniu aktywów w ramach procedury likwidacji lub restrukturyzacji,
- nabywaniu przedsiębiorstw operacyjnych posiadających nieruchomości.

Tego rodzaju projekty nie są zwykle postrzegane jako atrakcyjne przez tradycyjne podmioty inwestujące w nieruchomości ze względu na ich złożoność, kwestie związane z trudną sytuacją lub brak pełnego zrozumienia charakterystyki takich transakcji. Dzięki wiedzy, doświadczeniu oraz szerokiej gamie umiejętności zespołu Capital Park, w połączeniu ze wsparciem i rozległą wiedzą ekspercką Patron Capital Partners w zakresie tego rodzaju inwestycji, Zarząd uważa, że jest zdolny do pełnego wykorzystania możliwości wynikających z tego rodzaju projektów, które są standardowo wyceniane poniżej ich wartości, biorąc pod uwagę konkretne okoliczności, spożytkować ich potencjał i osiągnąć ponadprzeciętne stopy zwrotu skorygowane o ryzyko.

Przykładami realizacji powyższej strategii akwizycyjnej są nabycie nieruchomości Eurocentrum Office Complex, Art Norblin oraz nieruchomości w Warszawie przy ul. Sobieskiego 104.

6.1.1.4 Proces realizacji inwestycji

Proces realizacji inwestycji obejmuje pięć etapów: (i) identyfikacja, (ii) zakup, (iii) projekt koncepcyjny, (iv) opracowanie projektu oraz (v) budowa. Grupa równolegle pozyskuje finansowanie, określa grupę docelową najemców oraz podejmuje działania w celu podpisania umów przednajmu i umów najmu dla nieruchomości. Grupa dąży do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody i mających ograniczony potencjał rozwoju, gdy warunki na rynku sprzyjają takiej sprzedaży. Wpływy ze sprzedaży Grupa przeznacza na finansowanie wkładu własnego w projektach w trakcie prac przygotowawczych lub w trakcie realizacji. Przejściowo, jeśli warunki rynkowe nie pozwalają na sprzedaż na korzystnych warunkach, Grupa zachowuje własność zrealizowanych projektów, czerpiąc dochody z czynszu. W wypadku inwestycji mieszkaniowych Grupa sprzedaje lokale zarówno przed rozpoczęciem, w trakcie, jak i po zakończeniu budowy, wyjątkowo niektóre lokale mogą być wynajmowane – może to być sytuacja przejściowa wynikająca z przejściowych ograniczeń popytu lub zamierzona w przypadku np. lokali dla studentów.

Grupa poszukuje innowacyjnych możliwości rozwoju i produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach, takich jak fundusze inwestycyjne zamknięte aktywów niepublicznych.

Proces inwestycyjny dla większych aktywów realizowany jest w ścisłej współpracy z Komitetem Inwestycyjnym funkcjonującym w ramach Rady Nadzorczej.

Grupa od początku sprawuje kontrolę budżetową i finansową nad realizowanymi inwestycjami. Szczegółowy budżet opracowuje się już na etapie badania wykonalności projektu. Poniżej opisano standardowy przebieg procesu realizacji inwestycji.

Identyfikacja okazji inwestycyjnej

Grupa aktywnie poszukuje nowych okazji inwestycyjnych, poprzez wykorzystywanie kontaktów biznesowych członków Zarządu, nawiązywanie kontaktów z władzami samorządowymi w gminach miejskich, gdzie aktualnie działa lub planuje ekspansję, lub otrzymuje bezpośrednie propozycje ze strony pośredników nieruchomości oraz osób trzecich będących właścicielami nieruchomości.

Pomimo że Grupa zamierza stosować podejście oportunistyczne w zakresie identyfikacji nowych inwestycji, będzie również dokładnie analizowała wybrane podstawowe kryteria inwestycyjne, na przykład atrakcyjność nowej inwestycji dla przyszłych najemców lub nabywców, wielkość i geograficzną lokalizację danej nieruchomości, popyt rynkowy i strukturę podaży, oczekiwaną rentowność i marżę, połączenia komunikacyjne oraz dostępność odpowiedniego finansowania.

Nabycie

Grupa zazwyczaj nabywa prawa do nowej nieruchomości lub inwestycji poprzez zakup praw do gruntu lub posadowionych na nim obiektów, bądź też poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem takiego gruntu lub takich obiektów. Przed sfinalizowaniem każdej transakcji nabycia przeprowadzana jest szczegółowa analiza prawna, finansowa i techniczna danego gruntu, obiektu lub spółki, w której są nabywane udziały. Na tym etapie Grupa dysponuje już odpowiednim modelem finansowym, omawiany jest i opracowywany ogólny plan inwestycji. Transakcja finalizowana jest jedynie w wypadku, gdy wyniki przeprowadzonej analizy są zadowalające dla Grupy. Po zakończeniu negocjacji zmierzających do określenia ostatecznych warunków transakcji oraz po ostatecznym zatwierdzeniu transakcji przez Zarząd każda nowa inwestycja o wartości 1-3 mln euro wymaga konsultacji z Komitetem Inwestycyjnym, a przekraczająca 3 mln euro (a jeśli udział podmiotów z grupy Patron Capital Partners w Spółce spadnie poniżej 25% – o wartości przekraczającej 6 mln euro), która nie była uwzględniona w rocznym planie finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Projekt koncepcyjny

Na tym etapie Grupa dokonuje wyboru pracowni architektonicznej dla planowanej inwestycji, biorąc pod uwagę zarówno lokalne firmy cieszące się dobrą opinią, jak i kandydatów o międzynarodowej renomie. Wybrana pracownia opracowuje koncepcję wielobranżową, tj. projekt koncepcyjny, który ma za zadanie przedstawienie ogólnej koncepcji inwestycji oraz zamierzeń co do rodzaju realizowanych budynków, z uwzględnieniem układu budynków oraz optymalnego wykorzystania gruntu, w oparciu o założenia obowiązującego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed przystąpieniem do szczegółowych przygotowań Grupa przedkłada projekt koncepcyjny inwestycji odpowiednim urzędom w celu jego zatwierdzenia oraz uzyskania odpowiedniej indywidualnej decyzji o warunkach zabudowy.

Przygotowanie projektu i uzyskiwanie pozwoleń

Na etap przygotowania projektu składa się opracowanie szczegółowego projektu architektonicznego inwestycji zgodnie z zaleceniami zespołu np. zarządzania projektem, powołanego przez Spółkę po nabyciu nieruchomości. Na tym etapie sporządza się projekt budowlany w oparciu o zatwierdzoną wcześniej koncepcję wielobranżową, a także finalizuje prace nad modelem inwestycji. Budżet może podlegać zmianom aż do momentu ostatecznego ustalenia kosztów budowy z wykonawcami. Na tym etapie uzyskuje się wszelkie decyzje administracyjne, tj. decyzja środowiskowa, wytyczne i uzgodnienia konserwatorskie, uzgodnienia drogowe, uzgodnienia dotyczące dostępu do mediów, niezbędne do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Na końcu tego procesu projekt budowlany wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i towarzyszącą dokumentacją składa się w odpowiednim urzędzie danej gminy. Etap przygotowania projektu kończy się wraz z otrzymaniem prawomocnego pozwolenia na budowę.

Budowa

Na tym etapie Grupa przygotowuje również projekt przetargowy i wykonawczy, po którym wybiera generalnych wykonawców do realizacji swoich inwestycji w drodze procedury przetargowej, w której wybór danego wykonawcy uzależniony jest od szeregu kryteriów. Generalny wykonawca powinien być przede wszystkim wiarygodny, zdolny do realizacji prac spełniających wysokie standardy jakościowe oraz powinien posiadać potwierdzone kwalifikacje zawodowe oraz zasoby finansowe. Ważne jest również, aby potencjalny generalny wykonawca był w stanie przedstawić swój dotychczasowy dorobek potwierdzający jego zdolność do zakończenia prac w terminie oraz w ramach zakładanego budżetu. Przy wyborze generalnego wykonawcy Grupa kieruje się kryteriami takimi, jak reputacja, kondycja finansowa, dostęp do zasobów budowlanych i relacje z firmami wykonawczymi, oferowana cena, ubezpieczenie kontraktu oraz udzielone gwarancje dobrego wykonania kontraktu. W wypadku wykonawców, z którymi Grupa wcześniej nie współpracowała, Grupa zazwyczaj dokonuje przeglądu (inspekcji) prac zrealizowanych w ostatnim czasie przez takiego wykonawcę w ramach innych inwestycji. Grupa ściśle nadzoruje wszystkich zatrudnianych przez siebie generalnych wykonawców przez cały okres trwania procesu budowlanego.

Prace budowlane rozpoczynają się po podjęciu przez Grupę decyzji o starcie budowy danego projektu oraz uzyskaniu wszystkich niezbędnych decyzji oraz pozwoleń wymaganych przez organy regulacyjne. Start budowy jest uwarunkowany uzyskaniem finansowania bankowego, podpisaniem kontraktu z generalnym wykonawcą na zadowalających warunkach i uzyskaniem odpowiedniego poziomu przednajmu lub przedsprzedaży.

Wraz z rozpoczęciem prac budowlanych generalny wykonawca dokonuje ustaleń w kwestiach logistycznych związanych z placem budowy oraz zamawia materiały. Nadzór inwestorski sprawuje zespół ds. zarządzania projektem, składający się z kierownika projektu oraz wyznaczonej kadry inżynierskiej pracującej pod jego nadzorem. Grupa może również zatwierdzić lub wybrać podwykonawców do prowadzenia prac przy danej inwestycji, w tym firm zapewniających wsparcie w zakresie zarządzania projektami o dużej skali. Przez cały okres realizacji inwestycji kadra inżynierska Grupy prowadzi nadzór nad wykonawcami i podwykonawcami oraz procesem zakupu materiałów. Zespół ds. zarządzania projektem ocenia wyniki pracy wykonawców i podwykonawców oraz weryfikuje założone cele. Grupa kontroluje budżet inwestycji, porównując prognozowane wartości z danymi o wykonaniu.

Na zakończenie prac budowlanych zespół ds. zarządzania projektem dokonuje inspekcji i odbioru inwestycji. Inspekcje przeprowadzają również organy regulacyjne w celu zapewnienia, że przy realizacji przedsięwzięcia spełnione zostały odpowiednie wymogi regulacyjne i zachowane normy. Etap budowy kończy się wraz z uzyskaniem wszystkich zatwierdzeń (odbiorów) i pozwoleń na użytkowanie i utrzymanie obiektu.

Finansowanie

Grupa finansuje budowę prowadzonych inwestycji deweloperskich środkami pochodzącymi z funduszy własnych oraz kredytów budowlanych zaciąganych w lokalnych i międzynarodowych instytucjach finansowych. Finansowanie projektów mieszkaniowych i komercyjnych na ogół uzależnione jest od znalezienia nabywców dla części lokali w przedsprzedaży lub zawarcia umów przednajmu w odniesieniu do części nieruchomości komercyjnych. Grupa dokonuje oceny poszczególnych dostępnych form finansowania w oparciu o oferowane warunki finansowe oraz swoje wcześniejsze doświadczenie

we współpracy z daną instytucją bankową. Przy nabywaniu i budowie nieruchomości Grupa zazwyczaj korzysta z zabezpieczonych kredytów bankowych, którymi finansowane jest 70% nieruchomości całkowitego budżetu projektu.

Wynajem, sprzedaż i marketing

Grupa jest samowystarczalna w zakresie procesu pozyskiwania najemców, począwszy od identyfikacji docelowej grupy potencjalnych najemców do finalizacji procesu wynajmu poprzez zawarcie odpowiednich umów najmu. Proces pozyskiwania najemców obejmuje bezpośrednią interakcję z klientami, a także działania za pośrednictwem agencji nieruchomości w Warszawie.

Zespół Grupy jest odpowiedzialny za tworzenie i wdrażanie skutecznych strategii wynajmu, monitorowanie bieżącej sytuacji na rynku wynajmu nieruchomości, oraz aktualizację prezentacji i materiałów marketingowych, aby odzwierciedlały one bieżące cele Grupy i uwarunkowania rynkowe oraz potrzeby najemców. Na późniejszych etapach procesu zespół koordynuje prace nad umowami przedwstępnymi oraz projektami indywidualnego wykończenia lokali zgodnie z ustaleniami pomiędzy najemcami a architektami. Ponadto Grupa monitoruje ostateczne wyceny kosztów wykończenia lokali, aby zapewnić ich zgodność z odpowiednimi pozycjami budżetu.

Podczas tego procesu negocjowane są umowy najmu i składane są propozycje oraz oferty finansowe. Zespół Grupy aktywnie uczestniczy również w procesie prezentacji lokali i sporządzaniu umów najmu, jak również w przygotowywaniu zmian do istniejących umów najmu.

Ostatni etap obejmuje finalizację transakcji oraz przygotowanie ostatecznej dokumentacji do podpisu.

Grupa, jeżeli zaistnieje taka potrzeba, współpracuje z agentami i doradcami przy zamykaniu transakcji i korzysta z wewnętrznego działu prawnego w celu rozwiązywania wszystkich kwestii prawnych na bieżąco.

Zarządzanie aktywami/nieruchomościami

Wewnętrzny zespół Grupy do spraw zarządzania aktywami prowadzi administrację bieżącą i zarządza portfelem Grupy. W ramach procesu zarządzania zespół Grupy monitoruje silne i słabe strony nabytych nieruchomości w celu optymalizacji wykorzystania nieruchomości oraz dostosowania ich do przyjętej przez Grupę strategii wyjścia dla poszczególnych nieruchomości. Proces ten obejmuje sprawdzenie łącznej powierzchni dostępnej do wynajmu, weryfikację, jakie stawki płacili historycznie najemcy za zajmowane powierzchnie, sprawdzanie warunków waloryzacji, określanie okresów wolnych od czynszu, weryfikację uwarunkowań terminów wystawiania faktur, weryfikację ważności gwarancji wynajmu, sprawdzanie kategorii kosztów eksploatacyjnych w umowach najmu, negocjacje umów najmu we współpracy z zespołem zajmującym się wynajmem w ramach Grupy, negocjacje umów z dostawcami usług w celu optymalizacji zakresu oraz poziomu usług otrzymywanych w zamian za wynagrodzenie umowne, weryfikację umów o dostawę usług w celu identyfikacji dostawców usług oferujących najlepszą jakość usług za określoną cenę, próbę optymalizacji liczby dostawców usług, wycofywanie się ze zbędnych umów, porównywanie przewidzianego w umowach zakresu usług z zakresem usług faktycznie dostarczonych, omawianie z wyprzedzeniem możliwości przedłużenia umów najmu, rozważanie regularnych przeglądów technicznych w celu wykrycia potencjalnych problemów oraz uniknięcia istotnych kosztów związanych z technicznym stanem nieruchomości, a także monitorowanie opóźnień w płatności i tworzenie procedur windykacji zaległych kwot czynszu.

Zespół zarządzający aktywami w ramach Grupy zajmuje się nie tylko utrzymywaniem nieruchomości we właściwym stanie, utrzymywaniem pełnego obłożenia, poprawą struktury przychodów, terminowym ściąganiem czynszu oraz dokumentacją konserwacyjną, lecz również jest przygotowany na reagowanie na zapytania i prośby najemców, monitorowanie ich działań w kontekście wymagań związanych z umowami najmu oraz stałe badanie satysfakcji najemców. Zespół zajmujący się w ramach Grupy zarządzaniem aktywami jest odpowiedzialny za zarządzanie instalacjami i budowlami oraz powierzchniami zewnętrznymi, w tym instalacjami elektrycznymi, hydraulicznymi i innymi. Utrzymuje on również kontakty z wykonawcami oraz firmami zajmującymi się wykonywaniem napraw, a także stale monitoruje jakość wykonywanych napraw. Negocjuje ponadto wszystkie umowy o dostawę usług w celu zapewnienia wysokiej jakości utrzymania obiektu. Zespół monitoruje na bieżąco zmiany obowiązujących przepisów i regulacji oraz przyjętych praktyk i procedur zarządzania nieruchomościami oraz zapewnia dochowanie tych przepisów i praktyk, mając na celu zwiększenie wartości nieruchomości.

Grupa oprócz zarządzania nieruchomościami zarządza również częścią portfela inwestycyjnego Real Estate Income Assets FIZAN, planuje zarządzać innymi funduszami nieruchomościowymi tworzonymi przez Grupę i nie wyklucza świadczenia takich usług na zlecenie podmiotów trzecich.

Wyjście z inwestycji

Grupa identyfikuje możliwości wyjścia z posiadanych inwestycji na każdym etapie cyklu budowy, poczynsz od momentu poprzedzającego nabycie, i regularnie weryfikuje wyniki każdej inwestycji w kontekście zakładanego wcześniej planu finansowego, założonych strategii inwestycyjnych oraz strategii wyjścia, w celu optymalizacji zwrotu z aktywów.

Grupa rozważa i realizuje strategię wyjścia z danego projektu w następujących sytuacjach:

- kiedy warunki rynkowe pozwalają na uzyskanie optymalnego zwrotu z inwestycji,
- kiedy Grupa chce wykorzystać lepszą okazję inwestycyjną oraz
- kiedy Grupa chce wykorzystać wpływy ze sprzedaży w celu sfinansowania nakładów inwestycyjnych w ramach innych projektów.

W celu realizacji strategii wyjścia Grupa wykorzystuje doświadczony, wewnętrzny, wielodyscyplinarny zespół w celu przygotowania materiałów marketingowych, organizacji data roomu, sporządzenia memorandum inwestycyjnego, organizacji procesu przetargu ograniczonego, negocjacji ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości lub akcji/udziałów oraz zamknięcia transakcji, jak również rozliczenia pomiędzy stronami operacyjnych kosztów budowlanych poniesionych po nabyciu.

Spółka wyodrębniła 39 nieruchomości handlowych zlokalizowanych w 26 miastach Polski do Real Estate Income Assets FIZAN, a następnie sprzedała 85% certyfikatów tego funduszu.

Jeżeli istnieje potrzeba, w przypadku dużych projektów, zespół wewnętrzny wspierają profesjonalne firmy doradcze, w tym pośrednicy oraz prawnicy.

Zobowiązania Grupy po zakończeniu budowy

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego spółki Grupy mają obowiązek udzielić rękojmi za wady fizyczne budynków przeznaczonych do sprzedaży na okres trzech lat od daty wydania budynku, a w szczególności są w tym okresie zobowiązane do wykonania niezbędnych napraw. Gwarancje jakości wykonania uzyskane od generalnych wykonawców pozwalają na pokrycie powyższych kosztów. Gwarancje wynikające z umów z generalnymi wykonawcami obowiązują przez okres trzech lat, przy czym:

- gwarancji na konstrukcje stalowe oraz elementy nośne udziela się na okres 10 lat,
- gwarancji na wzmocnione konstrukcje betonowe udziela się na okres 15 lat,
- gwarancji na dach udziela się na okres 12 lat,
- gwarancji na kompensatory oraz izolację termiczną udziela się na okres 10 lat,
- gwarancji na elewację udziela się na okres 10 lat oraz
- gwarancji na wszystkie elementy ze stali nierdzewnej udziela się na okres 10 lat.

Okres gwarancji liczony jest od daty protokołu odbioru inwestycji. Roszczenia spółek z Grupy z tytułu gwarancji są zabezpieczone w formie gwarancji bankowej lub kaucji gwarancyjnej równej 5% wartości kontraktu z generalnym wykonawcą. Zabezpieczenie to zwalniane jest zwykle po upływie trzech lat od podpisania protokołu odbioru inwestycji. Po zakończeniu inwestycji jej wykonanie zgodnie z przepisami prawa i posiadanymi pozwoleniami potwierdzane jest odbiorami właściwych organów i służb, a ostatecznie w formie pozwolenia na użytkowanie wydanego przez organy nadzoru budowlanego.

Należy zwrócić uwagę, że powyższa problematyka nie występuje „często” w działalności Grupy, albowiem transakcje sprzedaży nieruchomości realizowane są głównie w formie sprzedaży udziałów w spółkach celowych (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości. W związku z tym okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi w przypadku sprzedaży udziałów w spółkach wynosi 1 rok od dnia transakcji i dotyczy spółki sprzedającej udziały. Spółki z Grupy starają się ograniczać czynniki ryzyka związane z takimi transakcjami poprzez wprowadzenie limitów odpowiedzialności.

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym spółki z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec najemców, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku. Najemcy mogą żądać od spółek z Grupy wykonania obciążających je napraw oraz obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo wady takie powstaną później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie da, najemca może

wypowiedzieć najem bez zachowania okresów wypowiedzenia. Roszczenie o obniżenie czynszu lub prawo wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Odpowiedzialność spółek z Grupy z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej trwa w trakcie całego okresu najmu. Koszty napraw obciążających spółki z Grupy pokrywają gwarancje jakości udzielone przez generalnych wykonawców. W pozostałym zakresie spółki z Grupy ograniczają ryzyko, podpisując umowy przewidujące opłaty eksploatacyjne uiszczane przez najemców budynku, które pokrywają koszty związane z utrzymaniem, konserwacją i naprawami budynków. Część umów zawierana jest w formule *triple net*, natomiast część zawiera ograniczenia tej formuły, na przykład poprzez wprowadzenie limitu rocznego podwyższania kosztów. Występują przypadki, gdy opłaty eksploatacyjne są zamknięte i koszty napraw po upływie okresów gwarancji będą ponosić spółki z Grupy.

6.1.1.5 Opis portfela nieruchomości Grupy

Na Datę Prospektu Grupa zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 75 projektów zlokalizowanych w 36 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu około 251 tys. m², składającej się z projektów biurowych, handlowych, wielofunkcyjnych i pozostałych. Wartość godziwa portfela wynosi około 1,5 mld zł. Ponad połowę wartości portfela stanowiły nieruchomości ukończone, w tym do największych zaliczały się:

- Eurocentrum Office Complex Faza I (Beta, Gamma),
- Eurocentrum Alfa,
- Raławicka Point,
- Sobieskiego 104,
- Radom Street Mall Vis à Vis,
- oraz 39 lokali typu high-street (FIZAN).

Na Datę Prospektu Grupa realizowała budowę trzech inwestycji: (i) biurowej Eurocentrum Office Complex – Faza II, (ii) biurowo-handlowej Royal Wilanów, której oddanie do użytku zaplanowane jest na sierpień 2015 r. oraz (iii) inwestycji handlowej Street Mall Vis à Vis Łódź, którą Grupa planuje oddać do użytku w IV kwartale 2014 r.

Inwestycje w przygotowaniu stanowiły około 26% wartości portfela Grupy. Do największych projektów, których realizację Grupa planuje rozpocząć w najbliższych latach zaliczają się Art Norblin, dla którego Grupa w sierpniu 2014 r. otrzymała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę. Spośród wszystkich inwestycji Grupy, jedynie 8% stanowią grunty i inne projekty, których przewidywany termin realizacji rozpoczyna się po 2014 r.

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy. Działalność operacyjna poszczególnych segmentów sprawozdawczych Grupy jest następująca:

- Segment biurowy – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie projektami biurowymi;
- Segment handlowy – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami handlowymi;
- Segment wielofunkcyjny – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami wielofunkcyjnymi;
- Segment pozostałych inwestycji – budowa i sprzedaż projektów mieszkaniowych oraz pozostałych niesklasyfikowanych powyżej.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów, przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany, a jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Poniżej zaprezentowane zostało przyporządkowanie poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych do segmentów operacyjnych funkcjonujących w ramach Grupy na dzień 30 września 2014 r.

Segment biurowy

Spółka	Inwestycja
Capital Park Raclawicka sp. z o.o.	Warszawa, Raclawicka Point
Dakota Investments sp. z o.o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments sp. z o.o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek: Beta, Gamma (Faza I)
Dakota Investments sp. z o.o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek: Delta (Faza II)
Elena Investments sp. z o.o.	Warszawa, Piano House
Sagitta Investments sp. z o.o.	Kraków, Pawia

W ramach segmentu biurowego Grupa posiada portfel nieruchomości biurowych obejmujących 6 projektów. Największy z nich to kompleks biurowy Eurocentrum, zlokalizowany w Warszawie przy Al. Jerozolimskich, na który składają się istniejące budynki Alfa, Beta i Gamma oraz działka pod przyszły budynek Delta.

Segment handlowy

Spółka	Inwestycja
Aspire Investments sp. z o.o.	Warszawa, KEN
Aspire Investments sp. z o.o.	Olsztyn, Piłsudskiego
Aspire Investments sp. z o.o.	Toruń, Szosa Lubicka
Diamante Investments sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis Łódź
Marcel Investments sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis Radom
Vera Investments – BIS sp. z o.o. (dawniej: Marco Investments sp. z o.o.) ¹	Koszalin, Biskupa Domina
Nerida Investments sp. z o.o.	Lidzbark Warmiński, Capitol
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Szczecin, Hołdu Pruskiego
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Szczecin, Rayskiego
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Opole, Galeria Opolanin
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Warszawa, Grochowska
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Warszawa, Czerska
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Radom, Jagiellońska
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Kielce, Hipoteczna
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k. i Vera Investments – BIS sp. z o.o. (dawniej: Pablo Investments sp. z o.o.) ¹	Łódź, Fabryka Lnu
CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.	Gdańsk, Cristal
CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.	Chełm, Pl. Kupiecki
CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.	Łomża, Rynek
CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.	Słupsk, Tuwima
CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.	Szczecin, Mickiewicza
CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.	Warszawa, Świętokrzyska
CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k.	Lublin, Pl. Zamkowy
CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k.	Suwałki, Kościuszki
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Tuchola, Sokół, Garbary
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Głogów, Al. Wolności 16D
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Opole, Ks. Opolskich
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Chełm, Lwowska
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Głogów, Wolności 32-38/2
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Gliwice, Zwycięstwa
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Bolesławiec, Prusa
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Żyrardów, Okrzei
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Kędzierzyn-Koźle, Wojska Polskiego
CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.	Wieliczka, Limanowskiego
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Wrocław, Ruska
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Wrocław, Zaolziańska
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Wrocław, Traugutta
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Poznań, Garbary I

Spółka	Inwestycja
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Poznań, Garbary II
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Wrocław, Rondo Verona 7
CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.	Wrocław, Rondo Verona 9
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Białogard, 1 Maja
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Inowrocław, Solankowa 1, Słońce
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Tczew, Dąbrowskiego 11, Wisła
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Mragowo, Warszawska 37, Mazur
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Gdańsk, Rajska
CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.	Olsztyn, Polonia
Zoe Investments sp. z o.o.	Warszawa, Leszno

¹ Spółka Vera Investments - Bis sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia 14 spółek z Grupy – zob. punkt 8.1. Część III Prospektu „Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowania rocznego sprawozdania finansowego”

W ramach segmentu handlowego Grupa prowadzi 47 projektów inwestycyjnych. Obiekty znajdujące się w tym portfelu zlokalizowane są w centrach miast w całej Polsce. Segment ten obejmuje głównie ukończone inwestycje.

Segment wielofunkcyjny

Spółka	Inwestycja
Art Norblin sp. z o.o.	Warszawa, Art Norblin
Capital Park Gdańsk sp. z o.o.	Gdańsk, Neptun House
Hazel Investments sp. z o.o.	Warszawa, Royal Wilanów
Orland Investments sp. z o.o.	Warszawa, Sobieskiego

W ramach segmentu wielofunkcyjnego Grupa posiada 4 projekty mieszane. Podobnie, jak w opisanych powyżej segmentach, znajdują się tu zarówno projekty zakończone jak i w trakcie przygotowań. Inwestycje te to projekty integrujące funkcję biurową i handlową, a w niektórych przypadkach również inne funkcje, przy czym każda z funkcji stanowi istotny fragment powierzchni danej nieruchomości.

Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
Capital Park Kraków sp. z o.o.	Apartamenty Stachowicza ¹
CP Management sp. z o.o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego 10
CP Management sp. z o.o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management sp. z o.o.	Grudziądz, Kopernika
CP Management sp. z o.o.	Bydgoszcz, Pomorzanin
CP Management sp. z o.o.	Włocławek, Polonia
CP Management sp. z o.o.	Grudziądz, Tivoli
Dakota Investments sp. z o.o.	Eurocentrum – budynek Crown
Emir 30 sp. z o.o.	Unieście
Vera Investments – BIS sp. z o.o. (dawniej: Foxy Investments sp. z o.o.) ³	Gdynia, Marynarz
Marlene Investments sp. z o.o.	Święcajty, Mazury
Sander Investments sp. z o.o.	Rubinowy Dom ¹
Sapia Investments sp. z o.o. sp.k.	Warszawa, Śmiała ¹
Vera Investments – BIS sp. z o.o. (dawniej: Vika Investments sp. z o.o.) ³	Grudziądz, Chelmska ¹
Vera Investments – BIS sp. z o.o. (dawniej: Vera Investments sp. z o.o.) ³	Bydgoszcz, Baza
Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. ²	Rezydencje Pałacowa – Etap I
Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. ²	Rezydencje Pałacowa – Etap II
RM1 sp. z o.o. ²	Rezydencje Pałacowa (działka 17,18)

¹ projekty prezentowane w zapasach

² Począwszy od 1 stycznia 2014 r., w związku ze zmianą do MSSF 11, Grupa konsoliduje spółki: Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. oraz RM1 sp. z o.o., w których posiada współkontrolę z JV Partnerem, metodą proporcjonalną zamiast stosowanej dotąd metody praw własności

³ Spółka Vera Investments - Bis sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia 14 spółek z Grupy – zob. punkt 8.1. Część III Prospektu „Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowania rocznego sprawozdania finansowego”

Na segment pozostałych inwestycji składa się 18 projektów. W tym segmencie Grupa posiada projekty mieszkaniowe oraz inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów.

Poniżej przedstawiono rozbięcie wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na segmenty operacyjne.

Tabela. Wartość portfela nieruchomości Grupy w podziale na segmenty operacyjne na dzień 30 września 2014 r. (w tys. zł)

Typ inwestycji	Liczba projektów	Wartość księgowa na dzień 30 września 2014 r.	Udział w wartości na dzień 30 września 2014 r.
Biurowe	6	685 712	43%
Wielofunkcyjne	4	511 659	32%
Handlowe	47	294 591	19%
Pozostałe	11	94 230	6%
Razem	68	1 586 192	100%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 3 kwartały 2014 r., Emitent

Poniżej przedstawione zostały dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów.

Tabela. Wybrane dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów na dzień 30 czerwca 2014 r., 30 czerwca 2013 r., 31 grudnia 2013 r. oraz 31 grudnia 2012 r. (w tys. zł)

30 czerwca 2014 r.	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	9 163	11 130	1 274	1 166	(407)	22 326
Koszty administracji	(4 540)	(2 153)	(1 920)	(1 245)	(4 781)	(14 639)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	4 623	8 977	(646)	(79)	(5 188)	7 687
Koszty finansowe	(2 394)	(3 079)	(463)	(8 233)	5 838	(8 311)
Przychody finansowe	31	75	12	359	1 758	2 235
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	2 260	5 973	(1 097)	(7 953)	2 408	1 591
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 127	2 085	1 588	2 049	0	12 849
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	9 387	8 058	491	(5 904)	2 408	14 440
Aktywa segmentu sprawozdawczego	763 545	281 545	488 747	94 242	171 681	1 799 760
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	339 878	157 954	40 174	8 119	197 179	743 304

30 czerwca 2013 r.*	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	7 339	11 270	1 019	487	2	20 117
Koszty administracji	(4 783)	(3 805)	(1 272)	(2 145)	(3 185)	(15 190)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	2 556	7 465	(253)	(1 658)	(3 183)	4 927
Koszty finansowe	(7 680)	(10 117)	(1 700)	183	(2 689)	(22 003)
Przychody finansowe	579	317	4	(154)	370	1 116
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	(4 545)	(2 335)	(1 949)	(1 629)	(5 502)	(15 960)
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 448	16 591	33 256	6 817	0	60 112
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(1 097)	14 256	31 307	5 188	(5 502)	44 152
Aktywa segmentu sprawozdawczego	592 141	294 894	410 559	96 131	13 209	1 406 934

30 czerwca 2013 r.*	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	195 278	156 093	65 140	14 976	192 501	623 988
31 grudnia 2013 r.*	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	14 205	22 531	2 593	547	667	40 543
Koszty administracji	(7 636)	(4 284)	(3 104)	(1 290)	(8 090)	(24 404)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	6 569	18 247	(511)	(743)	(7 423)	16 139
Koszty finansowe	(4 919)	(5 209)	(737)	(1 755)	(4 323)	(16 943)
Przychody finansowe	6 821	(1 236)	(436)	(197)	(355)	4 597
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	8 471	11 802	(1 684)	(2 695)	(12 101)	3 793
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(22 372)	7 524	37 275	1 863	0	24 290
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(13 901)	19 326	35 591	(832)	(12 101)	28 083
Aktywa segmentu sprawozdawczego	574 215	262 267	434 798	180 949	187 006	1 639 235
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	224 087	154 130	33 372	25 307	159 239	596 135

31 grudnia 2012 r.	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	16 174	19 398	6 713	427	0	42 712
Koszty administracji	(6 878)	(7 121)	(4 753)	(946)	(1 998)	(21 696)
Inne	116	(783)	(8)	287	(221)	(609)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 412	11 494	1 952	(232)	(2 219)	20 407
Koszty finansowe	(5 212)	(4 755)	(1 850)	(751)	(15 423)	(27 991)
Przychody finansowe	5 485	4 495	3 687	116	1 959	15 742
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 685	11 234	3 789	(867)	(15 683)	8 158
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(15 244)	(50 414)	(43 029)	292	0	(108 395)
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(5 559)	(39 180)	(39 240)	(575)	(15 683)	(100 237)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	541 445	224 996	418 290	117 139	42 924	1 344 794
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	139 179	130 311	124 781	23 012	188 222	605 505

* dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz na dzień 31 grudnia 2013 r. zostały przekształcone w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 rok, oraz I półrocze 2014 r.

Całość przychodów jest uzyskiwana w Polsce. W Grupie nie występują transakcje do wyeliminowania pomiędzy segmentami oraz nie występują przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

6.1.2 Nowe produkty i usługi

W okresie od 2012 roku do Daty Prospektu Emitent ani inne podmioty z Grupy nie wprowadzały istotnych nowych produktów lub usług poza opisanymi w punkcie 6.1.1 Części III Prospektu.

6.2 Główne rynki

6.2.1 Otoczenie rynkowe

6.2.1.1 Sytuacja makroekonomiczna w Polsce

Produkt krajowy brutto

Produkt krajowy brutto wzrósł w Polsce w 2013 r. w ujęciu realnym o 1,6% i był to wzrost niższy niż w latach poprzednich (2,0% w 2012 r. oraz 4,5% w 2011 r. W 2013 r. w Polsce, podobnie jak w 2012 r., kluczową rolę w podtrzymaniu wzrostu gospodarczego odegrało dodatnie saldo obrotów z zagranicą.

Zgodnie z szacunkami IBnGR tempo wzrostu PKB w 2014 roku wyniesie w Polsce 3,5%, co oznacza, że będzie wyraźnie wyższe niż w 2013 roku. W 2015 roku prognozowane jest dalsze przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego, który wynieść może 3,8%.

Wydatki konsumentów

W 2013 r. przeciętne miesięczne dochody rozporządzalne na jedną osobę w gospodarstwie domowym były wyższe w ujęciu realnym o 0,7% w stosunku do 2012 r. Przeciętne miesięczne wydatki na jedną osobę w gospodarstwie domowym pozostały natomiast w ujęciu realnym na tym samym poziomie. W ostatnim dziesięcioleciu (2004-2013) zaobserwowano stały spadek relacji wydatków do dochodu rozporządzalnego na jedną osobę. W 2004 r. wskaźnik ten wyniósł 94,5%, a w 2013 r. był on równy 81,7%.

Spadkowi ilościowemu spożycia większości podstawowych artykułów żywnościowych towarzyszyła poprawa wyposażenia gospodarstw domowych w dobra trwałego użytkowania.

Inflacja

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2013 r. w Polsce wyniósł 0,9% przy 3,7% w 2012 r. Inflacja była więc niższa zarówno od celu inflacyjnego ustalonego przez Radę Polityki Pieniężnej na poziomie 2,5%, jak i od dolnej granicy odchyień od niego (poziom 1,5%). Była ona również niższa od poziomu założonego w ustawie budżetowej (2,7%).

Według prognozy IBnGR tempo inflacji w 2014 r. wyniesie średnio 0,7%. W 2015 r. inflacja będzie nieco wyższa i wyniesie średnio 1,8%. Stosunkowo niska stopa inflacji będzie jednym z czynników pozytywnie wpływającym na dynamikę spożycia indywidualnego.

Stopa bezrobocia

Liczba osób bezrobotnych na koniec grudnia 2013 r. wyniosła 2 158 tys. i była wyższa o 21,1 tys. osób w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 r. Stopa bezrobocia dla osób w wieku 15-74 lata na koniec grudnia 2013 r. była równa 13,4%. W I półroczu 2014 r. stopa bezrobocia obniżyła się do 12,0%, tj. o 1,4 p.p. w stosunku do grudnia 2013 r. i o 1,2 p.p. w stosunku do czerwca 2013 r.

Zgodnie z prognozą IBnGR na koniec 2014 r. stopa bezrobocia w Polsce wynosić będzie 12,2%, natomiast na koniec 2015 r. obniży się do poziomu 11,5%. W ocenie IBnGR zmniejszenie stopy bezrobocia do poziomu poniżej 10% nie będzie możliwe bez osiągnięcia wzrostu gospodarczego na poziomie 5%.

Finansowanie bankowe

Banki wykazują się w ostatnich latach wyjątkową ostrożnością przy ocenie nowych projektów i udzielaniu finansowania dla nowych inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych. Tylko bardzo dobrze przygotowane inwestycje renomowanych deweloperów, cechujące się znaczną liczbą zawartych umów przednajmu mogą liczyć na pozyskanie finansowania bankowego. Banki traktują umowy przednajmu jako najważniejszy czynnik minimalizujący ryzyko, ponieważ dowodzą, że rynek akceptuje dany projekt, jego standard i lokalizację. Ponadto, banki wymagają niejednokrotnie zaangażowania ze strony dewelopera na poziomie nawet 40% wartości inwestycji.

Według danych KNF, mimo niskiego tempa wzrostu gospodarczego, udział kredytów zagrożonych w portfelu polskiego sektora bankowego utrzymywał się na stabilnym poziomie i wyniósł 7,4% na koniec 2013 r. oraz 7,2% na koniec czerwca 2014 r. W ciągu ostatnich 3 lat obserwuje się systematyczne pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych. Udział kredytów zagrożonych dla kredytów mieszkaniowych wzrósł z 2,3% wartości portfela na koniec 2011 r. do 3,1% na koniec 2013 r.

6.2.1.2 Rynek powierzchni biurowych w Polsce

Podaż

Rok 2013 okazał się kolejnym dobrym rokiem dla polskiego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej. Łącznie w Warszawie i sześciu głównych ośrodkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) oddano do użytku 548 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Ponadto w tym samym okresie podpisano umowy najmu na 969 tys. m² i był to wynik porównywalny do osiągniętego w 2012 r.

Na koniec 2013 r. w Polsce było 6,3 mln m² powierzchni biurowej, z czego najwięcej w Warszawie (4,1 mln m²). W 2013 r. na rynek warszawski trafiło 300 tys. m² nowych biur i był to najwyższy roczny wolumen powierzchni biurowej oddanej do użytku od 2000 r. Według szacunku Jones Lang LaSalle w Warszawie w 2014 r. zostanie oddane do użytku 320 tys. m² powierzchni biurowej.

W pozostałych największych miastach w Polsce w 2013 r. przybyło 280 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Najwięcej przybyło we Wrocławiu (72 tys. m²) oraz w Trójmieście (69 tys. m²).

Obecnie w największych miastach w Polsce w budowie znajduje się 1 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Nowa podaż planowana do ukończenia w 2014 roku jest szacowana przez Colliers na około 600 tys. m². Najwięcej nowych biur zostanie oddanych w Warszawie (302 tys. m²), Krakowie (109 tys. m²), Wrocławiu (62 tys. m²) i Katowicach (62 tys. m²).

Popyt

W ciągu ostatnich kilku lat, znaczna część popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe była kreowana przez firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, w tym firm świadczących usługi outsourcingu procesów biznesowych oraz outsourcingu IT, centra usług wspólnych, a także centra badawczo-rozwojowe. Wiele nowych podmiotów gospodarczych otworzyło swoje siedziby w głównych polskich miastach, co jest wynikiem stabilnej sytuacji politycznej oraz ekonomicznej kraju, wysokiej dostępności wykwalifikowanej kadry pracowniczej, relatywnie niskich kosztów prowadzenia działalności operacyjnej (w porównaniu np. do krajów Europy Zachodniej) oraz szerokich pakietów zachęt inwestycyjnych w strefach ekonomicznych. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Polsce zależeć będzie w dużym stopniu od sytuacji makroekonomicznej, m.in. tempa wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia oraz dynamiki rozwoju sektora nowoczesnych usług biznesowych. Popyt brutto na powierzchnie biurowe w Warszawie w 2013 r. według danych Jones Lang LaSalle osiągnął ponad 633 tys. m² i przewyższył rekordowy rok 2012. Zarejestrowany wysoki poziom popytu netto (451 tys. m²) potwierdza, że najemcy są chętni do zmiany biura na odpowiadające im zarówno pod kątem standardu jak i wielkości. Znaczną część transakcji najmu powierzchni biurowej stanowiły umowy przednajmu – w IV kwartale 2013 r. było to 39% wszystkich umów związanych z relokacją firm. Popyt brutto na powierzchnie biurowe w głównych miastach w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) wyniósł 370 tys. m², tj. poziom porównywalny do odnotowanego w 2012 r. Popyt netto wyniósł w tym okresie 224 tys. m² i był niższy od zanotowanego w 2012 r. o 26,5%. Największą aktywność najemców w 2013 r. obserwowano w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach. 40% zawartych w IV kwartale 2013 r. transakcji stanowiły umowy przednajmu.

Czynsze

Pod koniec 2013 r. miesięczne stawki czynszów wynosiły 22-24 euro/m² w centrum Warszawy oraz 14,50-14,75 euro/m² poza centralnym obszarem Warszawy. W pozostałych miastach najwyższe miesięczne stawki czynszów są we Wrocławiu (14,50-15,50 euro/m²), w Poznaniu (14,00-15,00 euro/m²) i w Krakowie (13,50-14,50 euro/m²). Chcąc utrzymać stawki bazowe na stałym poziomie zarówno właściciele istniejących budynków, jak i deweloperzy oferują coraz bogatsze pakiety zachęt pozaczynszowych. Zwolnienia z opłaty czynszowej, kontrybucje na aranżacje czy niski współczynnik powierzchni wspólnych są istotnymi atutami danej oferty w walce o klienta. Według prognozy Colliers, z uwagi na wysoki poziom planowanej podaży, czynsze za powierzchnie w warszawskich biurowcach mogą odnotować spadki. W przypadku rynków regionalnych niewielkie obniżki stawek wywoławczych będzie można zaobserwować we Wrocławiu, Trójmieście i Lublinie.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Wysoka aktywność budowlana deweloperów, pomimo bardzo dobrych poziomów popytu, wpływa na nieznaczny wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Według prognozy Jones Lang LaSalle, trend ten utrzyma się również w 2014 r. Pod koniec 2013 r. pustostany w Warszawie stanowiły 11,7% powierzchni biurowej ogółem, co oznacza, że w stolicy na najemców czeka około 483 tys. m² wolnej powierzchni biurowej. Poza centrum miasta, współczynnik powierzchni niewynajętej był wyższy od średniej dla Warszawy i wyniósł 12,2%, w porównaniu do 10,6% w centrum.

Współczynniki pustostanów pod koniec 2013 r. dla głównych rynków biurowych w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) pozostawały na stabilnym poziomie. Najniższym współczynnikiem pustostanów charakteryzował się rynek krakowski (5,0%), natomiast dla Poznania i Łodzi było to odpowiednio 14,6% i 14,0%. W 2014 r. na niektórych rynkach, z wysoką aktywnością deweloperów, możliwy jest wzrost wskaźnika pustostanów. Na rynku warszawskim wolumen projektów zaplanowanych do oddania w 2014 r. oraz w latach 2015-2016 jest wysoki, dlatego też według prognozy Jones Lang LaSalle oczekiwany jest dalszy wzrost wskaźnika pustostanów w Warszawie. Wzrost odsetka powierzchni niewynajętej będzie w szczególności dotyczyć starszych obiektów biurowych, których dotychczasowi najemcy będą przenosić swoje siedziby do nowoukończonych projektów.

6.2.1.3 Rynek powierzchni handlowej w Polsce

Podaż

Rok 2013 był kolejnym dobrym rokiem dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Do użytku oddano 650 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej (o blisko 20% więcej niż w 2012 r.). Podobnie jak w latach ubiegłych centra handlowe stanowiły 74% całkowitej podaży. Wśród 15 centrów handlowych ukończonych w 2013 r. jako największe należy wymienić: Galerię Bronowice w Krakowie, Poznań City Center i Galerię Katowicką. Znacząco wzrosła liczba rozbudów. Najbardziej powiększyło się centrum handlowe Wzgórze w Gdyni (obecnie Riviera). Przeważająca liczba nowo oddanych inwestycji jest zlokalizowana w największych aglomeracjach miejskich (60%), ale obiekty handlowe powstawały też w miastach mniejszych, takich jak Inowrocław (Galeria Solna) czy Chojnice (Brama Pomorza). W grupie największych aglomeracji miejskich największym nasyceniem powierzchnią centrów handlowych charakteryzuje się Wrocław i Poznań, a najmniejszym Szczecin.

Rozwija się też segment parków handlowych – największym obiektem tego typu ukończonym w 2013 r. była Europa Centralna w Gliwicach o powierzchni najmu 40 tys. m².

Na koniec 2013 r. w budowie znajdowało się około 690 tys. m² powierzchni handlowej, z czego około 130 tys. m² stanowiły rozbudowy istniejących projektów. Zauważalne jest rosnące zainteresowanie deweloperów mniejszymi miastami, o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców, w których znajdowało się aż 39% powierzchni będącej w budowie. Według prognozy Colliers przyrost podaży w 2014 r. będzie nieco niższy od odnotowanego w 2013 r. i wyniesie około 550-600 tys. m² powierzchni handlowej. Do największych otwarć planowanych na 2014 r. należą dwa nowe centra handlowe w Lublinie – Atrium Felicity (73 tys. m²) i Tarasy Zamkowe (38 tys. m²) oraz Galeria Amber w Kaliszu (33,5 tys. m²).

Popyt

Popyt na lokale handlowe w 2013 r. pozostawał na dobrym poziomie, a obserwowane trendy były podobne jak w 2012 r. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i generujące zadowalające obroty. Poza powierzchnią dostępną w nowo budowanych centrach handlowych na rynku istnieje oferta wtórna, w rekromercjalizowanych centrach, stanowiąca atrakcyjną alternatywę dla najemców poszukujących obiektów o ustabilizowanej pozycji handlowej. Pozytywne sygnały związane z sytuacją gospodarczą w Polsce wpływają na koniunkturę w sektorze nieruchomości handlowych. W szczególności zmniejszenie poziomu bezrobocia do 11,7% na koniec sierpnia 2014 r. w stosunku do 13,4% na koniec grudnia 2013 r., dynamika sprzedaży detalicznej na poziomie 2,8% (sierpień 2014 r./sierpień 2013 r.), dynamika wzrostu wynagrodzeń 3,7% (sierpień 2014 r./sierpień 2013 r.) oraz prognozy wzrostu gospodarczego w Polsce stanowią fundamenty poprawiającej się koniunktury w handlu.

Czynsze

W najlepszych obiektach stawki czynszów rosną, natomiast właściciele drugorzędnych centrów handlowych zmuszeni są do stosowania elastycznej polityki czynszowej i wprowadzaniu wielu zachęt, aby pozyskać i utrzymać najemców.

Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych warszawskich centrach handlowych, gdzie za lokal 100-150 m² na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić miesięcznie 80-90 euro/m². W pozostałych największych aglomeracjach czynsze wynoszą miesięcznie średnio 35-45 euro/m², natomiast w miastach średniej wielkości i małych 21-27 euro/m². W związku z rosnącą podażą nowoczesnej powierzchni handlowej i zwiększającej się pozycji negocjacyjnej najemców, strategiczni najemcy wynajmujący powierzchnie 1 000-2 000 m² żądają wysokich kontrybucji na aranżację lokalu oraz dążą do uzależnienia wysokości czynszu od obrotów. Dotyczy to szczególnie rynku mniejszych miast oraz rynków o dużym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Obecna struktura popytu sprawia, że znacząco wydłużył się czas komercjalizacji nowych projektów, a obiekty wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości. Średnia stopa pustostanów na koniec 2013 r. wzrosła do poziomu około 6% z uwagi na zwiększającą się ilość niewynajętej powierzchni w obiektach drugorzędnych, szczególnie na rynkach o widocznych cechach nadpodaży. Średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych najwyższe wartości osiągnął w Kielcach (8,45%) i Toruniu (5,7%), a najniższe w Łodzi (1,5%) i Warszawie (1,5%). Otwarcia nowych centrów handlowych prawdopodobnie przełożą się na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętych na wybranych rynkach.

6.2.1.4 Rynek powierzchni przy głównych ulicach handlowych w Polsce

Podaż

Ulice handlowe uzupełniają mapę nowoczesnej powierzchni handlowej miasta, stanowią komplementarne wobec galerii handlowych miejsce robienia zakupów i spędzania wolnego czasu. Niejednokrotnie łączna powierzchnia sklepów przy głównej ulicy handlowej odpowiada powierzchni średniej wielkości centrum handlowego. Największe znaczenie w strukturze branżowej tych lokalizacji mają: gastronomia, moda, usługi i zakupy codzienne.

Największym wydarzeniem dla segmentu głównych ulic handlowych w 2013 r. było otwarcie sklepu sieci Louis Vuitton w domu towarowym Vitkac w Warszawie przy ul. Brackiej. Dzięki otwarciu sklepu Atelier Mokotowska wzbogaciła się także oferta handlowa ul. Mokotowskiej. Jednak, z uwagi na niską dostępność lokali spełniających standardy międzynarodowych i krajowych sieci handlowych, liczba nowych otwarć przy głównych ulicach handlowych jest niewielka. Sytuacja będzie się zmieniać wraz z realizacją kolejnych inwestycji, takich jak modernizacja i rozbudowa domu towarowego Smyk w Al. Jerozolimskich w Warszawie, modernizacja Holland Parku (budynek Ethos) przy pl. Trzech Krzyży, czy adaptacja na potrzeby handlu kamienic mieszkalnych na rogu Nowego Świat i Świętokrzyskiej w Warszawie.

Popyt

Według Jones Lang LaSalle, w następstwie kryzysu finansowego zmienił się profil najemców powierzchni przy głównych ulicach handlowych. Mniejszy popyt na powierzchnie ze strony sektora usług finansowych przełożył się na zwiększenie liczby punktów gastronomicznych. Niedobór powierzchni komercyjnej w połączeniu z dużym natężeniem ruchu pieszego przyczynia się do dużego zainteresowania najemców lokalami przy ulicach handlowych. Projekty rewitalizacji przestrzeni miejskiej realizowane w niemal wszystkich głównym miastach to kolejny czynnik sprzyjający pobudzeniu popytu na tego typu lokale.

Czynsze

Mała dostępność lokali przy głównych ulicach handlowych powoduje utrzymywanie się wysokich czynszów. W Warszawie i Krakowie rekordowe stawki wynoszą 75-85 euro/m² miesięcznie.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Cushman & Wakefield podaje, że z powodu wciąż niewielkiej dostępności lokali przy głównych ulicach handlowych w Polsce, mimo sporej fluktuacji najemców współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na minimalnym poziomie.

6.2.1.5 Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Podaż

Według danych GUS w 2013 r. stan zasobów mieszkaniowych w Polsce wynosił 13,9 mln mieszkań. W 2013 r. rozpoczęto budowę 127 tys. mieszkań, tj. o 10,2% mniej w stosunku do 2012 r. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2013 r. wyniosła 131 tys. mieszkań i była o 16,0% niższa niż w 2012 r. W 2013 r. oddano do użytkowania 145 tys. mieszkań, czyli o 5,1% mniej niż rok wcześniej. Według szacunków GUS na koniec 2013 r. w budowie było 695 tys. mieszkań, czyli o 2,5% mniej niż na koniec 2012 r. Jednocześnie deweloperzy dostosowali mieszkania z nowej oferty do preferencji oraz możliwości finansowych klientów, oferując więcej mieszkań małych i średnich. W okresie ostatnich lat następowało dopasowanie liczby i wielkości mieszkań na rynku pierwotnym, w wyniku czego stopniowo obniżała się nadwyżka zakumulowana w poprzednich okresach. W 2013 r. liczba gotowych mieszkań deweloperskich oczekujących na sprzedaż zmniejszyła się osiągając poziom, który może zostać sprzedany w okresie około czterech kwartałów. Taki poziom przyjmowany jest na rynku pierwotnym za wyznacznik równowagi.

Popyt

Dla sektora deweloperskiego 2013 r. był okresem znacznego wzrostu liczby sprzedanych mieszkań. Większą liczbę transakcji na rynku pierwotnym zanotowano jedynie w rekordowym 2007 r., czyli w czasie boomu mieszkaniowego. Na dobrą sprzedaż miało wpływ kilka czynników. Jednym z najważniejszych czynników determinujących popyt na mieszkania jest kredyt mieszkaniowy i jego dostępność. Rekordowo niskie stopy procentowe NBP, które wpływały na korzystne oprocentowanie kredytów pomimo wzrostów marż bankowych, przyczyniły się do wzrostu zdolności kredytowej Polaków. Kolejnym aspektem wpływającym na decyzje o zakupie mieszkania jeszcze w 2013 r. była wchodząca w życie 1 stycznia 2014 r. znowelizowana Rekomendacja S, której zapisy ograniczają maksymalną kwotę kredytu hipotecznego do 95% wartości transakcji. W ogólnej liczbie transakcji zarejestrowano również rosnący w 2013 r. udział nabywców gotówkowych. Porównanie wyjątkowo dobrych wyników sprzedaży mieszkań przez deweloperów, ze słabszymi wynikami akcji kredytowej banków potwierdza opinie o inwestycyjnym charakterze tych transakcji finansowanych środkami własnymi nabywców, wycyfrowanymi z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych.

Ceny

Nominalne ceny za metr kwadratowy mieszkań liczone na całej puli lokali znajdujących się w ofercie deweloperów w 2013 r. pozostawały stabilne i są na poziomie cen z końca 2011 r. Natomiast przeciętne ceny lokali wprowadzonych do sprzedaży kształtowały się bardzo różnie w poszczególnych miastach. Należy jednak pamiętać, że ceny lokali wprowadzonych z zasady podlegają sporym wahaniom ponieważ są uzależnione od charakterystyki rozpoczynanych w danym kwartale inwestycji.

Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy w podziale na rodzaje działalności została zamieszczona w punkcie 6.1.1 Części III Prospektu.

6.2.2 Otoczenie regulacyjne

Informacje zawarte w niniejszym podrozdziale mają charakter ogólny, zostały zamieszczone w Prospekcie jedynie w celu podsumowania wybranych przepisów prawa regulujących obrót nieruchomościami w Polsce oraz proces inwestycyjny związany przede wszystkim z działalnością deweloperską komercyjną i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W żadnym przypadku nie można ich traktować jako szczegółowej i wszechstronnej analizy regulacji prawnych wpływających na działalność Grupy ani jako porady prawnej.

Polskie prawo nieruchomości opiera się zasadniczo na: (i) Kodeksie Cywilnym, (ii) Ustawie o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iii) Ustawie o Własności Lokali, (iv) Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami, (v) Ustawie o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vi) Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz (vii) Prawie Budowlanym. Kwestie dotyczące nieruchomości regulują również przepisy Ustawy o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych, Prawa Ochrony Środowiska, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów, Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, Prawa Wodnego, Ustawy o Lasach i innych ustaw.

Poniższe podsumowanie zawiera jedynie podstawowe informacje dotyczące polskiego prawa nieruchomości.

6.2.2.1 Własność i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości

Własność nieruchomości

Nieruchomościami, według Kodeksu Cywilnego, są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków (lokale), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Własność jest najszerszym uprawnieniem do nieruchomości, z którego wynika, że właściciel, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów, zasad współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy, ma wyłączne prawo do korzystania, pobierania pożytków i rozporządzania daną nieruchomością. Zasada jest, że tytułu własności do nieruchomości budynkowej nie można oddzielić od tytułu własności do gruntu, na których nieruchomość budynkowa została posadowiona.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej zakłada, że majątek (w tym nieruchomość) może być wywłaszczony jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Wywłaszczony właściciel może żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli nieruchomość ta stała się zbędna ze względu na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

Prawo użytkowania wieczystego („PUW”)

Użytkowanie wieczyste jest prawem węższym niż własność i może być ustanowione przez ściśle określony krąg właścicieli (Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) na rzecz innego podmiotu poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub może powstać z mocy samego prawa. Umowa musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego. Do powstania PUW konieczny jest wpis do księgi wieczystej. Uprawnienia podmiotu, któremu oddano grunt w użytkowanie wieczyste (użytkownika wieczystego), są tożsame z uprawnieniami właściciela, z tym że trwają przez określony w umowie czas i użytkownik wieczysty musi wykorzystać grunt oddany mu w użytkowanie wieczyste na cel wskazany w umowie o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste.

PUW może być ustanowione na maksymalny okres 99 lat i minimalny okres 40 lat. W ciągu pięciu ostatnich lat określonego w umowie okresu, użytkownik wieczysty może ubiegać się o przedłużenie okresu, na który ustanowiono PUW na dodatkowy okres wynoszący od 40 do 99 lat. W takich przypadkach właściciel ustanawiający PUW może odmówić jego przedłużenia wyłącznie na podstawie „ważnego interesu społecznego”.

Użytkownicy wieczystości płacą roczne opłaty na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione PUW. Opłaty z tytułu PUW ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym nie częściej niż raz w roku. W razie sporu co do wysokości podwyższenia opłaty rocznej użytkownikowi wieczystemu przysługują odpowiednie środki prawne umożliwiające przeprowadzenie kontroli prawidłowości określenia zwiększonej opłaty rocznej.

Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego, a nie właściciela gruntu. Prawo własności takich budynków i innych urządzeń jest prawem związanym z PUW. Z tego powodu przeniesienie prawa, obciążenie lub inne rozporządzenie PUW jednocześnie odnosi się do prawa własności budynków i budowli. Użytkownik wieczysty jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za budynki i inne urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia PUW, pod warunkiem, że takie budynki i inne urządzenia były wzniesione zgodnie z przeznaczeniem PUW.

Właściciele nieruchomości, na której ustanowiono PUW, mogą żądać rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Przeniesienie praw do nieruchomości

Umowy dotyczące przeniesienia tytułu własności (lub użytkowania wieczystego) nieruchomości wymagają formy aktu notarialnego. Jeśli postanowienia umowy lub przepisy prawa nie stanowią inaczej, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przenosi prawo do takiej nieruchomości na nabywcę z chwilą jej zawarcia. W wypadku użytkowania wieczystego przeniesienie prawa nastąpi dopiero z chwilą dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w stosunku do której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego. Przeniesienie tytułu prawnego do nieruchomości nie może nastąpić pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.

6.2.2.2 Nabywanie nieruchomości – ustawowe prawo pierwokupu oraz inne ograniczenia

Ustawowe prawo pierwokupu

Obowiązujący w polskim systemie prawnym swobodny obrót nieruchomościami doznaje ograniczeń przede wszystkim w oparciu o przepisy Ustawy o Gospodarcze Nieruchomościami, na podstawie której gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży: (i) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, (ii) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę, (iii) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, lub (iv) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Ograniczeń opisanych w punktach (i) i (ii) nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w przypadku braku takich planów do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. W wypadkach określonych w punktach (iii) oraz (iv) gminie nie przysługuje prawo pierwokupu, gdy prawo to nie zostało ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości.

Kolejne ograniczenie w obrocie nieruchomościami dotyczy nieruchomości rolnych. Swobodna sprzedaż nieruchomości rolnych przez osobę fizyczną lub prawną ograniczona jest poprzez ustawowe prawo pierwokupu, które w takiej sytuacji przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy. Ustawowe prawo pierwokupu może zostać wykonane, jeśli umowa dzierżawy, stanowiąca podstawę korzystania z nieruchomości, została zawarta w formie pisemnej z datą pewną i była wykonywana co najmniej przez okres trzech lat. Ponadto nieruchomość taka musi wchodzić w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub spółdzielni produkcji rolnej.

Zasada swobodnego obrotu nieruchomościami doznaje ograniczeń w zakresie ustawowego prawa pierwokupu także w oparciu o inne przepisy ustaw, na przykład Ustawy o Portach i Przystaniach Morskich, Ustawy o Lasach, czy też Ustawy o Specjalnych Strefach Ekonomicznych.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Zgodnie z polskim prawem cudzoziemcy mogą być właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości na tych samych zasadach, co obywatele polscy. Jednakże na podstawie Ustawy o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców (i) nabycie nieruchomości (własności lub prawa użytkowania wieczystego) przez cudzoziemca oraz (ii) nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Polski (będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości), w wyniku czego taka spółka będzie kontrolowana przez cudzoziemca, wymaga zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Istnieje szereg wyjątków od tej zasady. Przede wszystkim nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, jak również zezwolenia na nabycie lub objęcie udziałów lub akcji przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom wyżej wskazanej ustawy jest nieważne.

6.2.2.3 Rejestr gruntów

Wszystkie grunty, budynki i lokale są przedmiotem ewidencji prowadzonej przez starostów. Ewidencja obejmuje następujące dane: (i) dla gruntów – ich położenie, granice, powierzchnię, rodzaj użytków i oznaczenie ksiąg wieczystych, (ii) dla budynków – ich położenie, przeznaczenie, funkcję użytkową i ogólne dane techniczne, (iii) dla lokali – ich położenie, funkcję użytkową oraz powierzchnię użytkową. W ewidencji wykazuje się także inne informacje, w tym w szczególności właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części.

6.2.2.4 Księgi wieczyste

Stan prawny nieruchomości znajduje swoje odzwierciedlenie w rejestrach, zwanych księgami wieczystymi, prowadzonych przez wybrane sądy rejonowe. Dla każdej nieruchomości sąd prowadzi odrębną księgę wieczystą. Informacje ujawnione w księdze wieczystej są publicznie dostępne. Księga wieczysta zawiera informacje dotyczące wpisanej nieruchomości, w tym między innymi, oznaczenie nieruchomości, oznaczenie właściciela i obciążenia nieruchomości. Przyjmuje się, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie prawdziwości księgi wieczystej, z którym wiąże się zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę, który nabył prawo od osoby ujawnionej w księdze wieczystej. Zgodnie z powyższą zasadą osoba wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona z tytułu określonego prawa (np. własności), która w rzeczywistości może nie być uprawniona do rozporządzania tym prawem, może je skutecznie przenieść na nabywcę, który działa w dobrej wierze. Nie dotyczy to czynności nieodpłatnych, na przykład darowizn. Warunkiem działania powyższej zasady jest to, by nabywca nie działał w złej wierze. W złej wierze jest nabywca, który wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, lub ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Rękojmię wiary publicznej wyłączają wzmianki wpisane w odpowiednich działach księgi, które stanowią informację ostrzegającą potencjalnego nabywcę o toczącym się postępowaniu, w przedmiocie zmiany treści księgi wieczystej.

Właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Jeżeli akt notarialny obejmuje czynność przenoszącą własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, notariusz jest obowiązany przesłać właściwemu sądowi wniosek o wpis do księgi wieczystej danego prawa.

6.2.2.5 Hipoteki

Hipoteka jest formą zabezpieczenia wierzytelności ustanowioną na jednej lub kilku nieruchomościach, w celu zapewnienia należytego wywiązania się ze zobowiązań pieniężnych do oznaczonej sumy najwyższej. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Jeżeli przedmiotem hipoteki jest użytkowanie wieczyste, hipoteka obejmuje również budynki i urządzenia na użytkowanym terenie, stanowiące własność użytkownika wieczystego. Hipoteka jest skuteczna, nawet jeśli tytuł własności (lub użytkowania wieczystego) do nieruchomości zabezpieczonej hipoteką został przeniesiony. Jeśli dłużnik nie uiszcza zabezpieczonych należności, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Wierzyciel hipoteczny ma prawo pierwszeństwa zaspokojenia względem osobistych wierzycieli właściciela nieruchomości.

6.2.2.6 Umowy najmu i dzierżawy

Najem i dzierżawa są stosunkami obligacyjnymi, na mocy których osoba upoważniona do dysponowania nieruchomością oddaje ją w wypadku umowy najmu do używania, a w wypadku umowy dzierżawy do używania i pobierania pożytków. Najemca i dzierżawca są obowiązani płacić czynsz. Przedmiotem najmu i dzierżawy mogą być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. Najem może być zawarty na czas oznaczony lub nieoznaczony. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego umowa najmu zawarta na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. W wypadku umów zawieranych między przedsiębiorcami dopiero upływ okresu wynoszącego trzydzieści lat uprawnia do uznania umowy najmu za zawartą na czas nieoznaczony. Umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony może być rozwiązana w terminach określonych w umowie lub w ustawie. Jeżeli umowa najmu, w ramach której czynsz jest płatny miesięcznie, nie stanowi inaczej, umowa ta może zostać wypowiedziana na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie zostanie doręczone.

Umowa dzierżawy na czas oznaczony może być zawarta na maksymalny okres 30 lat. Główną cechą odróżniającą najem od dzierżawy jest możliwość pobierania pożytków wydzierżawionej rzeczy przez dzierżawcę. W braku odmiennych postanowień umowy, dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.

Należy także zwrócić uwagę na przepisy Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów, która reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów, między innymi warunki eksmisji. Przepisy tej ustawy mają znaczenie w szczególności w przypadku inwestycji polegających na zakupie, a następnie renowacji lub zmianie przeznaczenia budynków mieszkalnych zasiedlonych przez najemców.

6.2.2.7 Zobowiązania osób posiadających tytuł prawny do gruntu i budynków

Prawo Ochrony Środowiska

Prawo Ochrony Środowiska, Ustawa o Udostępnianiu Informacji o Środowisku, nakłada określone zobowiązania na inwestorów realizujących przedsięwzięcia, które mogą mieć potencjalnie negatywny wpływ na środowisko naturalne. Ustawa ta zwiększa również liczbę podmiotów uprawnionych do uczestniczenia w procedurach administracyjnych poprzedzających wydanie pozwolenia na budowę i wymaganych zgód. Ustawa o Udostępnianiu Informacji o Środowisku określa między innymi prawa osób trzecich w zakresie udziału w procedurach administracyjnych oraz wymagania odpowiednich raportów dotyczących oddziaływania na środowisko, które w określonych przypadkach poprzedzają wydanie pozwolenia na budowę i innych wymaganych zgód.

Prawo Ochrony Środowiska, jak również Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku i ich Naprawie wprowadzają ogólną zasadę, że podmiot, który spowodował zanieczyszczenie środowiska, ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia. Zasada ta doznaje jednak poważnego ograniczenia w odniesieniu do zanieczyszczeń powierzchni ziemi powstałych przed dniem 30 kwietnia 2007 r. W takich przypadkach odpowiedzialność za zanieczyszczenie ponosi podmiot władający gruntem. Jeśli władający gruntem jest w stanie udowodnić, że zanieczyszczenie zostało dokonane przez inny podmiot po dniu objęcia gruntu przez władającego, obowiązki rekultywacji gruntu spoczywają na tym podmiocie. Jednakże, jeśli władający gruntem zgodził się na działania, które spowodowały zanieczyszczenie lub o nich wiedział, będzie on odpowiedzialny solidarnie z podmiotem, który spowodował zanieczyszczenie. Posiadacz gruntu zanieczyszczonego przed dniem 30 kwietnia 2007 r. nie może być zwolniony z odpowiedzialności na podstawie faktu, że zanieczyszczenie wystąpiło, zanim objął on grunt we władanie. Jeśli zanieczyszczenie wystąpiło po 30 kwietnia 2007 r., podmiot, który spowodował zanieczyszczenie, musi na swój koszt usunąć zanieczyszczenie. Nie ogranicza to odpowiedzialności władającego gruntem, który wyraził zgodę na działania, które spowodowały zanieczyszczenie lub o nich wiedział – wtedy odpowiada on solidarnie z podmiotem, który spowodował zanieczyszczenie. Zgodnie z Ustawą o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku i ich Naprawie odpowiedzialność podmiotu, który spowodował zanieczyszczenie, jest ograniczona do pewnych określonych rodzajów jego działalności.

6.2.2.8 Proces inwestycyjny

Proces inwestycyjny wiąże się z wymogiem uzyskania wielu decyzji administracyjnych i środowiskowych oraz spełnieniem szeregu wymogów prawnych. Do takich decyzji administracyjnych należy zaliczyć w szczególności: (i) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, (ii) decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego; (iii) decyzję o warunkach zabudowy; (iv) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach danego przedsięwzięcia; (v) decyzję o pozwoleniu na budowę; oraz (vi) decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Ponadto, w toku procesu inwestycyjnego bada się zgodność planowanego przedsięwzięcia z wymogami zagospodarowania przestrzennego określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym dokumentem sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy względem danego terenu jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten zostaje przygotowany przez organy wykonawcze gminy (wójt, burmistrz lub prezydent miasta).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie studium, o którym mowa powyżej, przygotowane mogą zostać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ustalające przeznaczenie i planowany sposób zagospodarowania danego terenu, a także rozmieszczenie na nim inwestycji celu publicznego (np. drogi publiczne, linie kolejowe). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią akty prawa miejscowego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zarówno studium, jak i plan miejscowy są publicznie dostępne.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzja o warunkach zabudowy

Co do zasady przedsięwzięcie realizowane na danym obszarze powinno być zgodne z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor może wystąpić do organu administracji publicznej o wydanie warunków realizacji danego przedsięwzięcia, przy czym: (i) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast (ii) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak i decyzje o warunkach zabudowy zastępują postanowienia miejscowego planu. Są one wydawane wyłącznie na wniosek inwestora.

Decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim wydaje organ wykonawczy gminy w uzgodnieniu z marszałkiem województwa, a o znaczeniu powiatowym i gminnym, a także decyzję o warunkach zabudowy – co do zasady samodzielnie organ wykonawczy gminy. Wydanie tej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków ściśle określonych w Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu.

Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. utraciły moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 r. Oznacza to, że dla większości obszaru Polski takie plany nie obowiązują, a w celu prowadzenia inwestycji budowlanej konieczne jest uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach danego przedsięwzięcia

Wydanie pozwolenia na budowę może być uzależnione od uzyskania przez inwestora innych decyzji, uzgodnień i zgód oraz dostarczenia organom administracji dokumentów wymaganych na mocy przepisów prawa, w szczególności dotyczących ochrony środowiska. Zgodnie z regulacją Ustawy o Udostępnianiu Informacji o Środowisku realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego, nawet potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Uzyskanie takiej decyzji może być uzależnione od przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Obowiązek przeprowadzenia takiej oceny stwierdza, w drodze decyzji, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W przypadku postępowania, w ramach którego organ właściwy do wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przeprowadza ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ taki obowiązany jest umożliwić udział społeczeństwa w postępowaniu. W przypadku niektórych inwestycji konieczne jest również sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych może zostać przeniesiona na inny podmiot pod warunkiem przyjęcia przez niego warunków takiej decyzji oraz uzyskania zgody podmiotu, na rzecz którego została wydana.

Decyzja o pozwoleniu na budowę

Zgodnie z Prawem Budowlanym w przypadku istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości inwestor zamierzający zrealizować inwestycję budowlaną występuje do organu administracji publicznej o weryfikację zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiami ochrony środowiska. Następnie, po pozytywnej weryfikacji projektu z planem miejscowym lub po uzyskaniu koniecznych decyzji (o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo o warunkach zabudowy) w razie braku planu

miejscowego, inwestor może ubiegać się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, a gdy ta stanie się ostateczna, przystąpić do realizacji inwestycji.

Pozwolenie na budowę wygasa, jeśli prace budowlane nie rozpoczęły się w ciągu trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, lub gdy budowa została przerwana na okres dłuższy niż trzy lata. W takiej sytuacji, w przypadku gdy inwestor zamierza rozpocząć albo wznowić prace budowlane, wymagane jest uzyskanie nowego pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę może być przeniesione na osobę trzecią jedynie wówczas, gdy osoba ta przyjmie wszystkie warunki zawarte w pozwoleniu i uzyska tytuł do przedmiotowej nieruchomości.

Wydanie pozwolenia na budowę może być uzależnione od uzyskania przez inwestora innych decyzji, uzgodnień i zgód oraz dostarczenia organom administracji dokumentów wymaganych na mocy przepisów prawa, w szczególności dotyczących ochrony środowiska.

Ochrona zabytków

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Zabytków nieruchomości lub obiekty budowlane znajdujące się na nieruchomościach uznane za zabytki i wpisane do rejestru zabytków mogą podlegać pewnym ograniczeniom prawnym w zakresie robót budowlanych. W szczególności przed rozpoczęciem przebudowy, modernizacji lub innych robót budowlanych dotyczących zabytku, które wymagają wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, pozwolenia budowlanego czy pozwolenia na rozbiórkę, należy uzyskać opinię konserwatora zabytków. W związku z powyższym wszelkie znaczne roboty budowlane mające za przedmiot zabytek będą wymagały uzyskania opinii konserwatora zabytków. Ponadto właściwe organy administracji publicznej mogą nałożyć obowiązek prowadzenia robót budowlanych, którym podlega zabytek, w określony sposób.

Użytkowanie obiektu budowlanego

Co do zasady rozpoczęcie użytkowania obiektów budowlanych wymaga zawiadomienia właściwego organu administracji publicznej o zakończeniu budowy, a w niektórych przypadkach uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ administracji publicznej. Wydanie pozwolenia na użytkowanie następuje po dostarczeniu przez inwestora dokumentów dotyczących wykonanych robót budowlanych i po dokonaniu kontroli obiektu budowlanego przez właściwe organy.

W projekcie budowlanym oraz decyzjach o pozwoleniu na budowę oraz pozwoleniu na użytkowanie określony zostaje sposób użytkowania obiektu budowlanego. Zgodnie z Prawem Budowlanym możliwe jest dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego w trakcie jego użytkowania, z zastrzeżeniem obowiązku zgłoszenia takiej zmiany właściwemu organowi przed jej dokonaniem. W przypadku niewniesienia przez organ, o którym mowa powyżej, sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, podmiot wnioskujący o dokonanie zmiany może jej dokonać w okresie dwóch lat od doręczenia zgłoszenia. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu bez wymaganego uprzedniego zgłoszenia właściwy organ, w drodze postanowienia, wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego oraz nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów określonych w art. 71 ust. 2 Prawa Budowlanego, które podmiot wnioskujący o zmianę sposobu użytkowania ma obowiązek złożyć wraz ze zgłoszeniem. W przypadku niezłożenia kompletu wymaganych dokumentów lub dalszego użytkowania obiektu budowlanego, właściwy organ nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

6.2.2.9 Roszczenia restytucyjne w polskim prawie

W latach 40. i 50. XX wieku Państwo Polskie przejmowało prywatne mienie (przedsiębiorstwa, grunty, budynki) w drodze nacjonalizacji dokonywanej mocą szczególnych aktów prawnych, na podstawie których następowało wywłaszczenie. Akty nacjonalizacyjne dotyczyły np.: nieruchomości ziemskich, przemysłu oraz gruntów warszawskich.

Z uwagi na bezprawność działań organów administracji publicznej przy nacjonalizacji mienia prywatnego byli właściciele bądź ich następcy prawni występują z roszczeniami restytucyjnymi (o zwrot) bądź odszkodowawczymi w stosunku do Skarbu Państwa.

6.2.2.10 Ustawa Deweloperska

Dnia 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa Deweloperska. Ustawa reguluje zawieranie i wykonywanie umów podpisywanych z deweloperami w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, nakładając na deweloperów obowiązki i ograniczenia, których celem jest wzmocnienie pozycji konsumentów w relacjach z deweloperami.

Ustawa Deweloperska określa prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej, tj. umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności (albo użytkowania wieczystego) nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny.

Ponadto Ustawa Deweloperska tworzy środki ochrony nabywców lokalu w danym przedsięwzięciu deweloperskim. Zgodnie z Ustawą Deweloperską deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji ubezpieczeniowej,
- otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej lub
- otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

W zależności od prowadzonego przez dewelopera rachunku powierniczego środki pieniężne wpłacane przez nabywców będą wypłacane deweloperowi jednorazowo po zakończeniu przez dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego (w wypadku rachunku zamkniętego) lub zgodnie z harmonogramem ustalonym pomiędzy nabywcą a deweloperem w umowie deweloperskiej. W przypadku ogłoszenia przez dewelopera upadłości środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym tworzą odrębną masę majątkową, która ma służyć zaspokajaniu roszczeń nabywców. Wskazane rozwiązanie ma na celu umożliwienie nabywcy rozliczania się z deweloperem poprzez bank prowadzący rachunek powierniczy, co w znacznym stopniu ogranicza ryzyko, iż środki przekazywane przez nabywcę, zostaną wykorzystane niezgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

Dodatkowym mechanizmem ochrony interesów nabywcy w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa. Na podstawie umowy gwarancji bank lub zakład ubezpieczeń wypłaci nabywcy – na jego żądanie – środki w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku (i) ogłoszenia upadłości dewelopera albo (ii) odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej w sytuacji niewywiązania się przez dewelopera z zawartej umowy.

6.2.2.11 Podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny

Podatek od nieruchomości płatny jest stosownie do Ustawy o Podatkach i Opłatach Lokalnych. Do jego uiszczania zobowiązane są: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące m.in.: (i) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, chyba że podatek uiszcza posiadacz samoistny, (ii) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, (iii) użytkownikami wieczystymi gruntów.

Podstawę opodatkowania stanowi: (i) dla gruntów – powierzchnia, (ii) dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa, (iii) dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – wartość, obliczana zgodnie z przepisami o amortyzacji według przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych albo Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Stawkę podatku od nieruchomości określa rada gminy w drodze uchwały. Maksymalna wysokość rocznej stawki nie może przekroczyć: (i) 0,89 zł/1 m² dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, (ii) 4,56 zł/1 ha dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, (iii) 0,46 zł/1 m² dla pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Maksymalne stawki podatku od budynków i ich części różnią się w zależności od przeznaczenia budynku. Dla budynków mieszkalnych stawka maksymalna wynosi 0,74 zł/1 m², dla związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 23,03 zł/1 m², dla zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75 zł/1 m², dla zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 4,68 zł/1 m², dla pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,73 zł/1 m². Roczna stawka podatku od budowli nie może przekroczyć 2% ich wartości

określonej na podstawie przepisów o amortyzacji Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (innej niż odpowiednio rolnicza albo leśna), są opodatkowane odpowiednio zgodnie z Ustawą o Podatku Rolnym albo Ustawą o Podatku Leśnym.

6.3 Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Grupa swoje oświadczenia w odniesieniu do otoczenia rynkowego i pozycji konkurencyjnej opiera na informacjach zawartych w następujących źródłach:

- Budownictwo – Wyniki Działalności w 2013 r., GUS, 2014 r.;
- Mały Rocznik Statystyczny 2014 r., GUS, lipiec 2014 r.;
- Marketbeat Jesień 2014, Cushman & Wakefield, 2014 r.;
- Marketbeat Wiosna 2014, Cushman & Wakefield, 2014 r.;
- Największe rynki biurowe poza Warszawą IV kwartał 2013 r., Jones Lang LaSalle, 2014 r.;
- Property Times, Rynek biurowy w Polsce w I poł. 2014 r., DTZ Research, wrzesień 2014 r.;
- Raport AMRON-SAFIN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2013, luty 2014 r.;
- Raport o sytuacji banków w 2013 r., KNF, 2014 r.;
- Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r., NBP, wrzesień 2014 r.;
- Rynek mieszkaniowy w Polsce 4 kwartał 2013 r., REAS, 2014 r.;
- Stan i prognoza koniunktury gospodarczej w Polsce II kwartał 2014 r. oraz prognozy na lata 2014-2015, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, lipiec 2014 r.;
- Sytuacja makroekonomiczna w Polsce w 2013 r., GUS, wrzesień 2014 r.;
- Warszawski rynek biurowy IV kwartał 2013 r., Jones Lang LaSalle, 2014 r.

7 STRUKTURA ORGANIZACYJNA

7.1 Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie

Na Datę Prospektu Grupę tworzy Spółka, 33 spółki zależne bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane lub współkontrolowane przez Spółkę (z których dwie na Datę Prospektu są spółkami w organizacji), Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina oraz Real Estate Income Assets FIZAN i wchodzące w jego skład dziewięć spółek. Spółka jest w Grupie spółką holdingową, tj. głównym celem jej działalności jest posiadanie udziałów w podmiotach tworzących Grupę. Spółka co do zasady nie zarządza nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela Grupy – usługi zarządcze świadczone są przez CP Management sp. z o.o. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu lub sprzedaży składników majątku już zrealizowanych projektów.

Grupa jest jedną z czołowych i najbardziej dynamicznie rozwijających się firm inwestujących na rynku nieruchomości w Polsce. Od ponad 10 lat zajmuje się realizacją i zarządzaniem projektami nieruchomościowymi, specjalizując się w skomplikowanych projektach deweloperskich i rewitalizacyjnych o ponadprzeciętnych marżach.

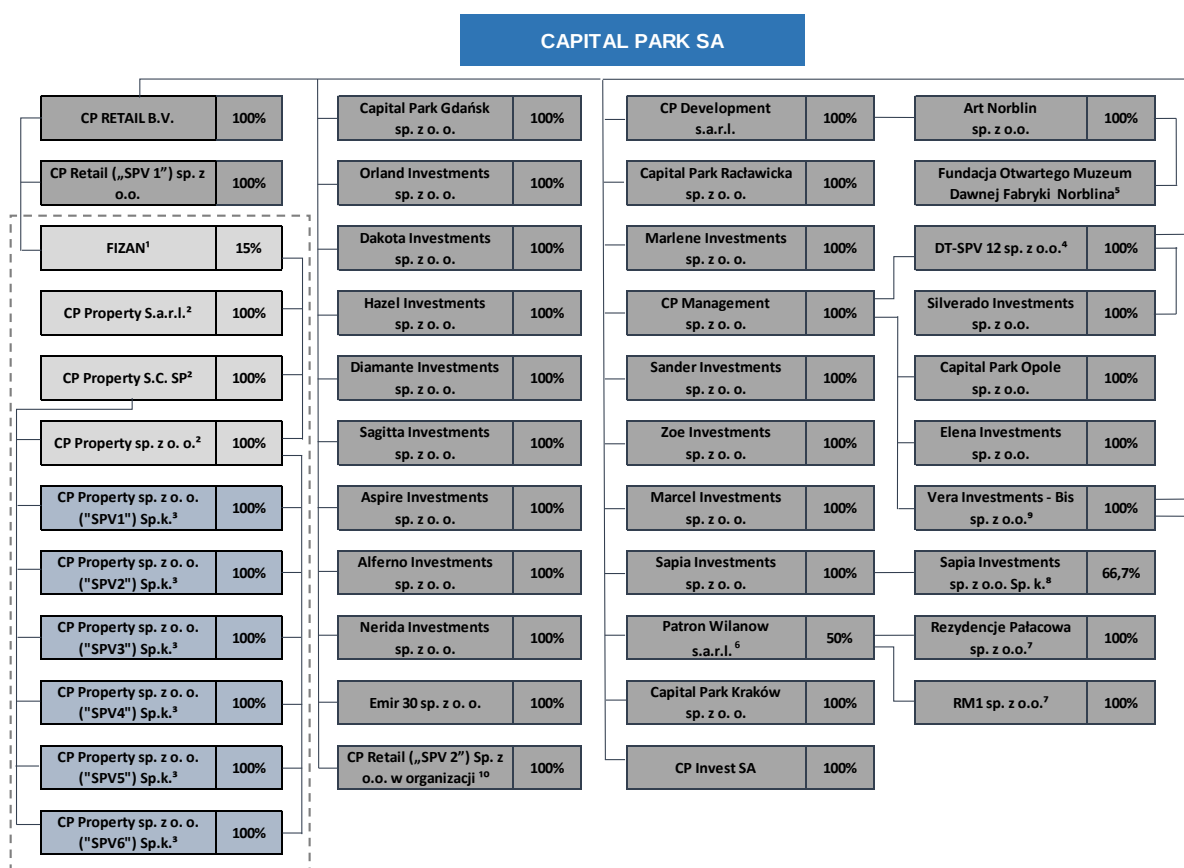
Od rozpoczęcia działalności Grupa przeprowadziła ponad 100 transakcji inwestycyjnych i na Datę Prospektu zarządza portfelem 75 nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 251 tys. m², zlokalizowanych w całej Polsce. Grupa zarządza nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie instytucji finansowych (towarzystw funduszy inwestycyjnych).

Spółka rozpoczęła działalność 12 listopada 2010 r. jako spółka holdingowa, konsolidując dotychczasową działalność Grupy, polegającą na realizacji projektów inwestycyjnych. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym Grupy i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Od 13 grudnia 2013 r. Spółka jest notowana na GPW a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

Na Datę Prospektu podmiotem dominującym wobec Spółki jest CP Holdings S.à r.l. Udziałowcami CP Holdings S.à r.l. są Fundusze Patron. Szczegółowe informacje dotyczące akcjonariatu Emitenta zawarte są w pkt 12 Części III Prospektu.

Poniżej został przedstawiony schemat struktury Grupy.



Źródło: Emitent

¹ CP Retail B.V. posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych FIZAN. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad FIZAN. Zob. punkt 15.2 Części III Prospektu „Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Emitenta – Umowy związane z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Real Estate Income Assets FIZAN”.

² Spółka zależna od FIZAN. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne FIZAN posiada 15% udziałów w kapitale spółki. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad FIZAN i jego spółkami celowymi. Zob. punkt 15.2 Części III Prospektu „Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Emitenta – Umowy związane z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Real Estate Income Assets FIZAN”.

³ Spółka zależna od CP Property S.c sp. oraz CP Property sp. z o.o. – spółek zależnych od FIZAN. CP Property sp. z o.o. jest komplementariuszem, a CP Property S.c sp. jest komandytariuszem. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne FIZAN uczestniczy w zysku lub stracie spółki w 15%. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad FIZAN i jego spółkami celowymi. Zob. punkt 15.2 Części III Prospektu „Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Emitenta – Umowy związane z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Real Estate Income Assets FIZAN”.

⁴ CP Management sp. z o.o. posiada 667 udziałów (25%) w spółce DT-SPV 12 sp. z o.o., a Vera Investments – Bis sp. z o.o. – 1973 udziały (75%).

⁵ Art Norblin sp. z o.o. jest fundatorem w Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.

⁶ Pozostałe 50% udziałów w Patron Willanow S. à r.l., celowej spółce joint venture, posiada Real Management S.A. Patron Willanow S. à r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencji Pałacowa sp. z o.o. jak i w RM1 sp. z o.o.

⁷ Spółka zależna od Patron Willanow S. à r.l. Grupa posiada pośrednio 50% udziałów w kapitale oraz 64% udział w zysku tej spółki.

⁸ Sapia Investments sp. z o.o., jest komplementariuszem spółki Sapia Investments sp. z o.o. sp. k., komandytariuszem jest Jacek Nikiel.

⁹ Vera Investments-Bis sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia 14 spółek z Grupy – zob. punkt 8.1. Część III Prospektu „Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego”. Capital Park SA posiada 41.710 udziałów (73,81%) w Vera Investments-Bis sp. z o.o., a CP Management sp. z o.o. posiada 14.800 udziałów (26,19%).

¹⁰ Na Datę Prospektu spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS.

7.2 Uzależnienie od innych podmiotów w ramach grupy

Emitent nie jest uzależniony od innych podmiotów w ramach Grupy.

8 INFORMACJE O TENDENCJACH

8.1 Informacje na temat istotnych zmian w perspektywach Emitenta od daty ostatnio opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki z kwoty 74 558 541 zł do kwoty 104 744 107 zł w drodze emisji 20 955 314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9 230 252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej. Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Emitenta wpłynęły środki pieniężne z pierwszej publicznej emisji akcji w wysokości 132 373 tys. zł (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. zł po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących).

Oddanie do użytku I Fazy Eurocentrum (Beta, Gamma)

W dniu 29 maja 2014 r. Grupa Capital Park oddała do użytku I Fazę biurowca A+ Eurocentrum Office Complex o powierzchni ok. 43 183 m². Docelowo, po wybudowaniu II Fazy, obiekt o powierzchni najmu wynoszącej ok. 70 tys. m², w tym ok. 67 tys. m² powierzchni biurowej, będzie jednym z największych zielonych biurowców w Warszawie z ekologicznym certyfikatem LEED Gold. Zalety centralnej lokalizacji, wysoką jakość budynku oraz ekologiczne rozwiązania pozwalające na optymalizację kosztów eksploatacyjnych doceniły takie międzynarodowe firmy jak m.in. Unilever, Imtech Polska, Tebodin, Qumak, CEPD Management (Pelion SA), Randstad Polska, Group One.

Uruchomienie kredytu Hazel, ustanowienie hipotek oraz zawarcie umów sprzedaży walut typu „Forward”

Hazel Investment sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta uruchomiła kredyt na finansowanie biurowca Royal Wilanów, zlokalizowanego na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie. Osiągnięto wymagany przez bank poziom wkładu własnego oraz komercjalizacji obiektu, co pozwoliło na uruchomienie pierwszej transzy kredytu. Łączna kwota kredytu inwestycyjnego przyznanego przez PKO Bank Polski SA wynosi 61,1 mln euro.

Na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z wyżej wymienionej umowy kredytu zawartej 29 czerwca 2012 r. ustanowiono hipoteki umowne („Hipoteka A” i „Hipoteka B”) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 112 168 412,50 euro („Hipoteka A”) oraz hipoteki umownej do kwoty 103 922 190 euro („Hipoteka B”). Hipoteki te zostały ustanowione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00431489/2.

Dnia 27 czerwca 2014 r. spółka Hazel Investments sp. z o.o. zawarła z bankiem PKO Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie szesnaście transakcji sprzedaży walut typu forward o łącznej wartości 46,0 mln euro. Transakcje te zostały zawarte w celu zabezpieczenia wypłat transz kredytu inwestycyjnego.

Budowa inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź

W dniu 18 lutego 2014 r. Grupa rozpoczęła budowę inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź, stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience o całkowitej powierzchni najmu 5 646 m². Obiekt powstanie w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Zakończenie budowy przewidziane jest na IV kwartał 2014 r. Inwestorem jest spółka celowa Diamante Investments sp. z o.o. jednostka zależna od Emitenta.

Emisja obligacji

W dniu 13 czerwca 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 35 mln zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,5%. Pomimo tego, że Spółka po raz pierwszy wyemitowała obligacje bez zabezpieczenia, cieszyły się one dużym zainteresowaniem. Wszystkie obligacje zostały objęte przez krajowych inwestorów instytucjonalnych. Środki pozyskane z emisji obligacji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie części obligacji serii A, tj. 350 000 obligacji o wartości nominalnej 35 mln zł z 1 000 000 wyemitowanych obligacji tej serii, których termin wykupu przypada na 9 lipca 2015 r., w drodze przedterminowego wykupu.

W dniu 23 września 2014 r. Spółka wyemitowała 3-letnie niezabezpieczone obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na poziomie WIBOR 6M + 5,3%. Środki pozyskane z emisji obligacji Grupa przeznaczy na finansowanie nakładów inwestycyjnych II Fazy inwestycji Eurocentrum Office Complex (budynek Delta), jako wkładu własnego.

Pozwolenie na budowę inwestycji

W dniu 28 sierpnia 2014 r. spółka Art Norblin sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, otrzymała ostateczną decyzję Wojewody Mazowieckiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków wielofunkcyjnych, handlowo-usługowych, kultury oraz biurowych wraz z wielopoziomowym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym, wjazdami i dojazdami na teren nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie, terenie dawnej Fabryki Norblina.

Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji

W dniu 4 września 2014 r. spółka Dakota Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Emitenta, zawarła z firmą Erbud SA umowę o generalne wykonawstwo inwestycji, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowego Delta w kompleksie biurowym Eurocentrum w Warszawie (więcej informacji w punkcie 15.1 Części III Prospektu – „Istotne umowy w toku działalności Grupy”).

Połączenie i likwidacja 14 spółek zależnych od Emitenta

W związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu high-street do FIZAN⁶, w celu uproszczenia struktury Grupy oraz minimalizacji kosztów jej utrzymania, Grupa rozpoczęła kolejny proces zmiany struktury polegający na zmniejszeniu liczby spółek celowych nie prowadzących działalności oraz nie posiadających istotnych aktywów poprzez ich likwidację lub połączenie.

W związku z powyższym, w dniu 28 stycznia 2014 roku został podpisany plan połączenia następujących spółek:

1. Roan Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
2. Octavio Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
3. Pablo Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. Camael Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. Cressida Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. Makai Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
7. Capital Park TMI sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
8. Tetrao Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

⁶ W 2013 r. Grupa wyodrębniła 39 nieruchomości handlowych, na podstawie długoterminowych umów najmu pośrednio wniosła prawa do korzystania z nich do FIZAN, który został utworzony zgodnie z art. 196 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych na czas nieokreślony. FIZAN korzysta z nieruchomości pośrednio, poprzez sześć specjalnie zawiązanych celowych spółek komandytowych (tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. w których Emitent pośrednio uczestniczy w zysku lub stracie spółek w 99,99%, a komplementariuszem uczestniczącym w zysku lub stracie spółki w pozostałych 0,01% jest podmiot zależny FIZAN, tj. CP Property sp. z o.o. Wszystkie nieruchomości FIZAN zostały sfinansowane w formie leasingu finansowego przez Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Opis umów, na podstawie których FIZAN został ustanowiony oraz na podstawie których odbywa się zarządzanie jego aktywami znajduje się w punkcie 15.2 Części III Prospektu – „Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Grupy”.

9. Capone Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
10. Marco Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
11. Doria Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
12. Foxy Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
13. Vika Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
14. Vera Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

poprzez zawiązanie spółki kapitałowej Vera Investments – Bis sp. z o.o., na którą przechodzi majątek wszystkich łączących się spółek za udziały nowej spółki (łączenie się przez zawiązanie nowej spółki) w trybie art. 492 § 1 pkt 2) ksh. Połączenie odbyło się zgodnie z art. 503¹ Kodeksu spółek handlowych tj. za zgodą na: brak sporządzenia sprawozdania uzasadniającego połączenie Spółek, o którym mowa w art. 501 § 1 Kodeksu spółek handlowych; brak udzielenia informacji zarządom Spółek o wszelkich istotnych zmianach w zakresie aktywów i pasywów, które nastąpiły między dniem sporządzenia planu połączenia a dniem powzięcia uchwały o połączeniu, o których mowa w art. 501 § 2 Kodeksu spółek handlowych; brak badania planu połączenia Spółek przez biegłego i brak jego opinii.

W dniu 15 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników każdej z łączących się spółek podjęły uchwały o połączeniu łączących się spółek przez zawiązanie nowej spółki w trybie art. 492 § 1 pkt 2) ksh.

W dniu 17 lipca 2014 r., wspólnicy łączących się spółek złożyli oświadczenie o przyjęciu umowy Vera Investments – Bis sp. z o.o. jako spółki nowozawijanej w procesie połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 2) ksh.

W dniu 25 września 2014 r. nastąpił wpis nowozawijanej spółki kapitałowej Vera Investments – Bis sp. z o.o. do rejestru przedsiębiorców KRS. Zgodnie z art. 493 § 2 ksh połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby, odpowiednio spółki przejmującej albo spółki nowo zawiązanej (dzień połączenia). Wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki.

Zgodnie z art. 494 § 1 ksh spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki.

Według wiedzy Emitenta, od ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta, tj. skonsolidowanego sprawozdania za 2013 r., nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy.

8.2 Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego

W ocenie Grupy następujące tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia mogą mieć wpływ na perspektywę rozwoju Grupy, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego:

- sytuacja gospodarcza w Polsce,
- wycena nieruchomości,
- poziom stóp procentowych,
- zmiany kursów wymiany walut obcych,
- dostępność finansowania na projekty dotyczące nieruchomości.

Sytuacja gospodarcza w Polsce

Grupa prowadzi działalność gospodarczą wyłącznie w Polsce. Z tego względu czynniki makroekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki, takie jak: tempo wzrostu PKB, stopa inflacji, poziom stóp procentowych i kursy wymiany walut, a także stopa bezrobocia, dochody gospodarstw domowych, sytuacja finansowa podmiotów gospodarczych oraz liczba przypadków niewypłacalności podmiotów gospodarczych, mają istotny wpływ na wyniki operacyjne Grupy. Pogorszenie warunków

gospodarczych może mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wycenę wartości godziwej nieruchomości Grupy i może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy.

Wycena nieruchomości

Wyniki operacyjne Grupy zależą od tego, ile nieruchomości Grupa będzie mogła sprzedać na korzystnych warunkach. W związku z tym wyniki operacyjne Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obłożenie nieruchomości, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego i ogólna sytuacja na rynku kredytowym. Grupa aktualizuje wycenę posiadanych nieruchomości co najmniej raz do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Do wyceny nieruchomości wykorzystywane są, w zależności od rodzaju i sposobu korzystania z danej nieruchomości, metody: dochodowa, porównawcza oraz mieszana.

Na wycenę wartości godziwej nieruchomości Grupy zgodnie z metodą dochodową wpływają dwa główne czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej oraz (ii) stopy dyskonta i stopy kapitalizacji (*yield*) wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. Przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących dochodów z czynszu brutto za metr kwadratowy, tendencji dotyczących wskaźnika pustostanów, kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości i kosztów administracyjnych, jak również kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji rosną, spada wartość godziwa, i odwrotnie. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczny wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i na wynik na działalności operacyjnej.

W odniesieniu do nieruchomości wycenianych z zastosowaniem metody porównawczej wycena ich wartości godziwej zależy od kilku ogólnych czynników gospodarczych, takich jak: ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, dostępność i koszty finansowania dłużnego, podaż i popyt na nieruchomości podobne do nieruchomości podlegających wycenie oraz dostępność i zakres informacji o porównywalnych transakcjach.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych wyrażona w złotych jest ponadto wrażliwa na kurs EUR/PLN z uwagi na to, że podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w euro. Spadek kursu EUR/PLN przekłada się bezpośrednio na spadek wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i powoduje stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wzrost kursu EUR/PLN przekłada się z kolei bezpośrednio na wzrost wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i generuje zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Poziom stóp procentowych

Wszystkie kredyty i pożyczki udzielane spółkom z Grupy oraz papiery dłużne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej zależnej od poziomu WIBOR lub EURIBOR. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje cap na stopę procentową. Wzrosty stóp procentowych w części niezabezpieczonej odpowiednim instrumentem pochodnym zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę.

Ponadto popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, i powoduje obniżenie kosztów finansowych, prowadzące z kolei do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mają niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy i konieczność ujęcia spadku ich wartości i powiązanego z nim spadku dochodów Grupy.

Zmiany kursów wymiany walut obcych

Istotna część kredytów bankowych Grupy (48,5% na dzień 30 września 2014 r.) jest denominowana w euro i wyceniana według kursu na dzień zamknięcia ksiąg. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową grupy wyrażoną w złotych. Do Daty Prospektu struktura walutowa kredytów Grupy nie uległa istotnym zmianom.

Ponadto podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w euro. Wzrost/spadek kursu euro przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Grupa stara się ograniczyć ryzyko zmiany kursów walut stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Dostępność finansowania na projekty dotyczące nieruchomości

Na polskim rynku spółki deweloperskie i inwestycyjne, w tym spółki z Grupy, zazwyczaj finansują projekty nieruchomościowe kredytami bankowymi lub pożyczkami od swoich spółek holdingowych oraz poprzez emisję instrumentów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie dla realizacji projektów Grupy oraz jej perspektyw rozwojowych. Wystąpienie ograniczeń w dostępie do finansowania lub zwiększenie kosztu jego pozyskania może ograniczyć możliwość realizacji kolejnych projektów, co miałoby negatywny wpływ na osiągane przychody ze sprzedaży, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy.

9 PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

Emitent nie publikował oraz podjął decyzje o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognozy wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.

10 ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

10.1 Informacje o osobach wchodzących w skład organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

10.1.1 Zarząd Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. Zarząd prowadzi sprawy Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz.

Zgodnie z §14 ust. 1 Statutu Emitenta Zarząd może liczyć od jednego do czterech członków. W skład Zarządu mogą wchodzić: Prezes Zarządu, Wiceprezes lub Wiceprezesi Zarządu oraz pozostali członkowie Zarządu, wybierani na okres wspólnej kadencji, przy czym w każdym czasie – za wyjątkiem sytuacji, w której Zarząd składa się z jednego członka – w skład Zarządu powinien wchodzić Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu.

Kadencja członków Zarządu wynosi pięć lat. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza ma prawo do zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz do delegowania członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Członek Zarządu może być również odwołany lub zawieszony w czynnościach uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Emitenta reprezentuje każdy członek Zarządu działający jednoosobowo.

W skład Zarządu wchodzi:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Upływ kadencji
Jan	Motz	Prezes Zarządu	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Jerzy	Kowalski	Członek Zarządu	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.

Marcin	Juszczuk	Członek Zarządu	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Michał	Koślacz	Członek Zarządu	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.

Adres miejsca pracy wszystkich członków Zarządu Emitenta jest następujący: ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa.

Emitent nie ustanowił prokury.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Emitenta, członkowie Zarządu Emitenta nie prowadzą podstawowej działalności poza Emitentem, która ma istotne znaczenie dla Emitenta.

10.1.2 Rada Nadzorcza Emitenta

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza. Zgodnie z §19 ust. 2 Statutu Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków. Dwoch członków Rady Nadzorczej powoływanych jest przez Walne Zgromadzenie, natomiast czterech członków Rady Nadzorczej powoływanych jest przez akcjonariuszy Spółki, w drodze wykonywania uprawnień osobistych przysługujących im na podstawie postanowień Statutu.

Zgodnie ze Statutem, Jan Motz i Jerzy Kowalski, działając łącznie a nie indywidualnie (określani w Statucie jako „Pierwsza Uprawniona Grupa”), tak długo, jak posiadają łącznie ponad 5% głosów w Spółce, posiadają uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Dodatkowo, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1%, lecz poniżej 5% głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie do wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze jednego. Powyższe uprawnienie osobiste Pierwszej Uprawnionej Grupy do wyznaczenia kandydatów, spośród których ma zostać powołany jeden z członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia nie później niż na 14 dni przed wyznaczoną datą Walnego Zgromadzenia, którego treść Spółka niezwłocznie opublikuje na swojej stronie internetowej. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1%, lecz poniżej 5% głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje ponadto uprawnienie do żądania odwołania przez Walne Zgromadzenie członka Rady Nadzorczej powołanego w opisanym wyżej trybie określonym w §19 ust. 4 Statutu, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy Walne Zgromadzenie nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Dodatkowo, CP Realty (Gdansk) S.à r.l., CP Realty II S.à r.l. oraz CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając łącznie, a nie indywidualnie (określani w Statucie jako „Druga Uprawniona Grupa”), tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą:

- co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej;
- co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie; oraz

- co najmniej 25% głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Na Datę Prospektu Druga Uprawniona Grupa składa się wyłącznie z CP Holdings S.à r.l. a pozostałe dwa podmioty zostały zlikwidowane i zgodnie ze Statutem całość uprawnień Drugiej Uprawnionej Grupy wykonywana jest przez CP Holdings S.à r.l.

Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie według własnego uznania.

Co więcej, w przypadku, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa nie wykona swojego uprawnienia do wskazania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie wskazanym w Statucie, Walne Zgromadzenie powoła członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania.

W sytuacji, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa lub Druga Uprawniona Grupa nie wykona uprawnienia osobistego do powołania członka lub członków Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez siebie członka Rady Nadzorczej, Zarząd w terminie 7 dni zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na dzień przypadający nie później niż 60 dni od daty wygaśnięcia mandatu takiego członka Rady Nadzorczej, które to Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do powołania takiego członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. Nie pozbawia to żadnej z Uprawnionych Grup prawa odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie i jednoczesnego powołania członka Rady Nadzorczej lub, odpowiednio, jednoczesnego wskazania kandydatów, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze członka Rady Nadzorczej.

Pierwsza Uprawniona Grupa oraz Druga Uprawniona Grupa (określane w Statucie jako „Uprawnione Grupy”), wykonują swoje uprawnienia osobiste w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład odpowiedniej Uprawnionej Grupy.

Ponadto z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie), liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej sześciu, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawował do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo przez Uprawnione Grupy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wybranego przez odpowiednią Uprawnioną Grupę, chyba że, w zależności od przypadku, Walne Zgromadzenie lub odpowiednia Uprawniona Grupa zatwierdzi kooptowanego członka.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Imię	Nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Upływ kadencji
Keith	Breslauer	Przewodniczący Rady Nadzorczej	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Shane	Law	Członek Rady Nadzorczej	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Matthew	Utting	Członek Rady Nadzorczej	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Katarzyna	Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej	23 października 2013 r.	23 października 2018 r.
Anna	Frankowska	Członek Rady Nadzorczej	30 września 2013 r.	23 października 2018 r.
Jacek	Kseń	Członek Rady Nadzorczej	30 września 2013 r.	23 października 2018 r.

Keith Breslauer, Shane Law oraz Matthew Utting pełnią funkcję członków Rady Nadzorczej na podstawie powołania przez CP Realty II S. à r.l., CP Realty (Gdansk) S. à r.l. oraz CP Holdings S. à r.l. w dniu 22 października 2013 r., od dnia 23 października 2013 r. Katarzyna Ishikawa pełni funkcję członka Rady Nadzorczej na podstawie powołania w dniu 23 października 2013 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia ze względu na fakt, że Pierwsza Uprawniona Grupa (w rozumieniu Statutu) nie była, w dniu 23 października 2013 r., uprawniona do wykonania swoich uprawnień osobistych przyznanych na

podstawie § 19 ust. 3 i § 19 ust. 4 Statutu ze względu na niewystarczającą posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy liczbę akcji Spółki oraz procent głosów w Spółce. Anna Frankowska i Jacek Kseń pełnią funkcję na podstawie powołania uchwałą nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2013 r.

Adresy służbowe Członków Rady Nadzorczej są następujące:

Keith Breslauer	-	7 Hanover Square, London W1S 1 HQ, Wielka Brytania;
Shane Law	-	7 Hanover Square, London W1S 1 HQ, Wielka Brytania;
Matthew Utting	-	7 Hanover Square, London W1S 1 HQ, Wielka Brytania;
Katarzyna Ishikawa	-	Ishikawa, Broclawik, Sajna Adwokaci i Radcowie Prawni Sp. p., Budynek Herbewo, IIIp., Al. Słowackiego 66, 30-004 Kraków;
Anna Frankowska	-	ul. Emilii Plater 53, XX piętro, 00-113 Warszawa;
Jacek Kseń	-	ul. Skarbka 17, 60-348 Poznań;

Zgodnie z oświadczeniem Członków Rady Nadzorczej Emitenta, Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie prowadzą podstawowej działalności poza Emitentem, która ma istotne znaczenie dla Emitenta.

Niezależni członkowie Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 24 ust. 1 Statutu, przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów posiadających znaczące powiązania ze Spółką (tzw. „Niezależni Członkowie Rady Nadzorczej”). Kryteria niezależności powinny być zgodne z Aneksiem II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczące roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), przy czym bez względu na postanowienia punktu tego aneksu, osoba będąca pracownikiem Spółki lub spółki z nią stowarzyszonej nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności w nim opisane. Dodatkowo związkiem z akcjonariuszem wykluczającym niezależność członka Rady Nadzorczej rozumianą w tej zasadzie jest faktyczny i znaczący związek z akcjonariuszem, który posiada prawo do wykonywania przynajmniej pięciu procent (5%) wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Jeżeli Zarząd otrzyma pisemne oświadczenie od Niezależnego Członka Rady Nadzorczej, że przestał on spełniać kryterium niezależności określone w § 24 ust. 1 lub uzyska taką informację z innego źródła, Zarząd, w ciągu dwóch tygodni od otrzymania takiego oświadczenia lub powzięcia takiej wiadomości, zobowiązany jest zgodnie z § 24 ust. 2 Statutu zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu zastąpienia Niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

Na Datę Prospektu Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej są Anna Frankowska i Jacek Kseń.

10.2 Informacje dotyczące konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Jana Motza – Prezesa Zarządu Emitenta, Jego brat Jerzy Motz jest Prezesem Zarządu oraz udziałowcem spółki Real Management SA, z którą grupa kapitałowa Emitenta realizuje projekt Rezydencje Pałacowa. Jerzy Motz oraz Real Management SA są stronami umowy joint venture zawartej z Patron Wilanów S.á r.l., podmiotem zależnym Emitenta. Ponadto, Real Management SA prowadzi działalność konkurencyjną wobec grupy Emitenta.

Zgodnie z oświadczeniami Emitenta oraz Członków Rady Nadzorczej i Zarządu Emitenta, nie występują inne potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

11 PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRACYJNEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

11.1 Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane trzy komitety, w tym: Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Poniżej krótko scharakteryzowana została działalność Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń.

Komitet Audytu:

Zgodnie z §25 Statutu oraz §4 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej w skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech członków, w tym przynajmniej jeden spełniający kryteria określone w art. 86 ust. 4 i 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę. Zgodnie z §13 ust. 1 Statutu Drugą Uprawnioną Grupę stanowią działając łącznie, a nie indywidualnie: CP Realty (Gdańsk) S.à r.l., CP Realty II S.à r.l. oraz CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na Datę Prospektu Druga Uprawniona Grupa składa się wyłącznie z CP Holdings S.à r.l. a pozostałe dwa podmioty zostały zlikwidowane i zgodnie ze statutem całość uprawnień Drugiej Uprawnionej Grupy wykonywana jest przez CP Holdings S.à r.l.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym,
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat,
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi.

Na Datę Prospektu w skład Komitetu Audytu wchodzi: Shane Law (przewodniczący komitetu Audytu), Jacek Kseń (członek Komitetu Audytu) oraz Matthew Utting (członek Komitetu Audytu), przy czym członkiem spełniającym warunki niezależności i posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej jest pan Jacek Kseń.

Komitet Wynagrodzeń:

Według §25 ust. 3 Statutu Rada Nadzorcza może powoływać też inne komitety, w tym m.in. Komitet Wynagrodzeń. Zgodnie z §4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej w zakresie zadań i funkcjonowania Komitetu Wynagrodzeń stosuje się Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych.

Na Datę Prospektu w skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi: Keith Breslauer (przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń), Jacek Kseń (członek Komitetu Wynagrodzeń) oraz Anna Frankowska (członek Komitetu Wynagrodzeń).

11.2 Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego

Emitent, którego akcje są dopuszczone do obrotu giełdowego na GPW, podlega uchwalonym w lipcu 2007 r., przez Radę Giełdy zasadom ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych będących emitentami akcji, obligacji zamiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa, które są dopuszczone do obrotu giełdowego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy. Zasady ładu korporacyjnego w postaci „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” stanowią załącznik do uchwały nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 r. i weszły w życie od dnia 1 stycznia 2008 r. Od tego czasu ww. dokument był kilkakrotnie zmieniany uchwałami Rady Giełdy, tj.: uchwałą nr 17/1249/2010 z dnia 19 maja 2010 r., uchwałą nr 15/1282/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r., uchwałą nr 20/1287/2011 z dnia października 2011 r. i uchwałą nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r. Aktualna treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej GPW poświęconej tej tematyce (www.corp-gov.gpw.pl).

Regulamin Giełdy oraz wybrane uchwały zarządu i rady GPW określają sposób przekazywania przez spółki giełdowe informacji o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz zakres przekazywanych informacji. Jeżeli określona zasada nie jest stosowana przez spółkę giełdową w sposób trwały lub została naruszona incydentalnie, spółka giełdowa ma obowiązek przekazania informacji o tym fakcie w formie raportu bieżącego. Ponadto, spółka giełdowa jest zobowiązana dołączyć do raportu rocznego raport zawierający informacje o zakresie stosowania przez nią „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w danym roku obrotowym.

Emitent dąży do zapewnienia jak największej transparentności swoich działań, należytej jakości komunikacji z inwestorami oraz ochrony praw akcjonariuszy, także w kwestiach nie regulowanych przez prawo. W związku z tym Emitent podjął niezbędne działania w celu najpełniejszego przestrzegania zasad zawartych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW”.

Na Datę Prospektu Zarząd Emitenta stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, za wyjątkiem:

REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Rekomendacja I.5 – w zakresie, w jakim odnosi się do posiadania przez Spółkę polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.

Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Spółka rozważa możliwość stworzenia takiej polityki i zasad w przyszłości.

Rekomendacja I. 9 – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia przez Spółkę zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru.

Emitent na Datę Prospektu nie zapewnia zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w Zarządzie i Radzie Nadzorczej. W skład czteroosobowego Zarządu na Datę Prospektu nie wchodzi żadna kobieta, natomiast w sześciuosobowej Radzie Nadzorczej zasiadają dwie kobiety, przy czym Spółka nie może zapewnić, że tę proporcję utrzyma w przyszłości. Spółka wyraża poparcie dla powyższej rekomendacji, jednakże decyzja o składzie Rady Nadzorczej podejmowana jest przez akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu. Spółka prowadzi politykę, zgodnie z którą w Spółce zatrudniane są osoby kompetentne, kreatywne oraz posiadające odpowiednie doświadczenie zawodowe i wykształcenie.

Rekomendacja I.12 – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom przez Spółkę możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem jego odbywania, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Emitent wyjaśnia, iż obecnie w Statucie nie ma zapisów, które by pozwalały na udział akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie art. 406(5) ksh, który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach walnego zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Emitent aktualnie nie może zapewnić akcjonariuszom udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków

komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Przyczyną odstąpienia od stosowania w Spółce powyższej zasady są również zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy.

DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZARZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Rekomendacja II.1.9a – w zakresie w jakim odnosi się do zamieszczania na stronie internetowej Emitenta zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Do Daty Prospektu Spółka nie zamieszczała na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z uwagi na znaczne koszty, związane z zapewnieniem odpowiedniego sprzętu do rejestracji nagrań z przebiegu Walnego Zgromadzenia, oraz koszty zabezpieczenia, przechowywania i udostępniania na stronie internetowej takich nagrań. Spółka zamierza jednak rejestrować jego obrady w formie audio i zamieszczać te zapisy na swojej stronie internetowej, począwszy od obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

DOBRE PRAKTYKI STOSOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY

Rekomendacja IV.10 – w zakresie w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającej na:

- transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Przyczyną odstąpienia od stosowania przez Emitenta powyższej zasady są zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy. Ponadto aktualnie Statut Spółki nie dopuszcza takiej możliwości (w kontekście art. 406(5) ksh).

12 ZNACZNI AKCJONARIUSZE

12.1 Informacje, czy Emitent bezpośrednio lub pośrednio należy do innego podmiotu (osoby) lub jest przez taki podmiot (osobę) kontrolowany

Zgodnie z art. 69 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, obowiązku zgłoszenia posiadanego udziału w spółce publicznej podlega akcjonariusz spółki publicznej, który osiągnął lub przekroczył 5% ogólnej liczby głosów w spółce, z tym że do tej liczby głosów wlicza się liczbę głosów posiadanych przez podmioty zależne takiego akcjonariusza.

Znacznymi akcjonariuszami Emitenta są następujące podmioty:

Akcjonariusz	Udział procentowy w kapitale zakładowym	Udział procentowy głosów w Walnym Zgromadzeniu
CP Holdings S.à r.l	74,24%	72,33%
Jan Motz	2,68%	5,18%*
Pozostali akcjonariusze	23,08%	22,49%

*Jan Motz posiada 2 765 240 akcji imiennych serii F uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu udziałowcami CP Holdings S.à r.l są Fundusze Patron, tj. Fundusz II, posiadający 1 235 z 1 900 jej udziałów, oraz Fundusz III, posiadający 665 z 1 900 jej udziałów. Fundusze Patron współkontrolują CP Holdings S.à r.l., a zatem współkontrolują również Spółkę. Pojęcie współkontroli przez Fundusz II i Fundusz III oznacza, że Fundusz II i Fundusz III sprawują wspólną i wyłączną kontrolę nad danym podmiotem (tj. akcjonariuszem Spółki oraz nad Spółką). W związku z tym nie istnieją inne podmioty współkontrolujące Spółkę oprócz Funduszu II i Funduszu III.

Fundusze Patron Capital Partners są jedną z wiodących w Europie grup podmiotów działających na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych. Fundusze Patron Capital Partners zarządzają szacunkową kwotą 2,5 miliarda euro kapitału zgromadzonego w czterech funduszach (Patron Capital L.P. I, Fundusz II, Fundusz III, Patron Capital L.P. IV), pozyskanego od czołowych uniwersytetów, prywatnych fundacji oraz osób prywatnych posiadających duży majątek, pochodzących z Ameryki Północnej, Europy, Bliskiego Wschodu oraz Azji. Patron Capital Partners, poprzez Fundusze Patron, jest inwestorem strategicznym Grupy.

Fundusz II i Fundusz III są spółkami komandytowymi typu closed-end, założonymi i prowadzącymi działalność zgodnie z przepisami prawa Anglii i Walii. Komandytariusze (limited partners) obejmują udziały w spółkach komandytowych, a w stosunku do każdej ze spółek komandytowych komandytariuszami są prywatni inwestorzy, z których żaden nie wniósł więcej niż 20% łącznych wkładów kapitałowych każdego z funduszy według stanu na Datę Prospektu. Odpowiedzialność komandytariuszy jest ograniczona do wysokości ich wkładów. Każda ze spółek komandytowych jest zarządzana przez odrębne podmioty nazywane komplementariuszami (general partners), które posiadają nieograniczoną odpowiedzialność z tytułu zobowiązań spółki komandytovej. Komplementariuszem Funduszu II jest Patron Capital GP II Limited, a komplementariuszem Funduszu III – Patron Capital GP III Limited.

Biura głównych doradców inwestycyjnych Funduszy Patron znajdują się w Wielkiej Brytanii i Luksemburgu, mianowicie Patron Capital Advisers LLP w Wielkiej Brytanii, a Patron Capital Europe S.à r.l. w Luksemburgu. Wspólnicy Patron Capital Advisers LLP to między innymi Keith Breslauer oraz Shane Law, którzy na Datę Prospektu są członkami Rady Nadzorczej. Generalną strategią funduszy z grupy Patron Capital Partners jest realizacja inwestycji nieruchomościowych w całej Europie.

12.2 Opis wszelkich ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Nie istnieją żadne znane Emitentowi ustalenia, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

13 INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

13.1 Historyczne informacje finansowe Emitenta

Z uwagi na fakt, iż Emitent jest spółką publiczną, której akcje znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW i podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych, informacje finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z MSSF-UE, zostały udostępnione do publicznej wiadomości na stronie internetowej Emitenta (<http://inwestor.capitalpark.pl>) w postaci raportów okresowych Emitenta oraz w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 14 listopada 2013 r. opublikowanym na stronie internetowej Emitenta (<http://inwestor.capitalpark.pl>).

W szczególności Emitent włączył do Prospektu przez odniesienie następujące informacje finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, udostępnione do publicznej wiadomości 19.03.2013 r.,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, udostępnione w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 14 listopada 2013 r.,

Historyczne sprawozdanie finansowe za ostatni rok zostały przedstawione i sporządzone w formie zgodnej z tą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

13.2 Sprawozdania finansowe

Sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2012-2013 zostały udostępnione do publicznej wiadomości na stronie internetowej wskazanej w pkt. 13.1 Części III Prospektu.

13.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

13.3.1 Oświadczenie stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Historyczne informacje finansowe Emitenta zamieszczone w pkt. 13.1 Części III Prospektu zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń.

13.3.2 Wskazanie innych informacji w Prospekcie, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

Poza badaniem historycznych informacji finansowych, o których mowa w punkcie 13.1 Części III Prospektu, biegły rewident dokonał również przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 r.

13.3.3 Informacje finansowe w Prospekcie nie pochodzące ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

Dane zamieszczone w punkcie 5.2 Części III Prospektu (inwestycje) nie pochodzą ze sprawozdań finansowych badanych przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone przez Emitenta na podstawie ksiąg rachunkowych na potrzeby niniejszego Prospektu.

13.4 Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnie roczne informacje finansowe Emitenta, zbadane przez biegłego rewidenta, dotyczą informacji za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

13.5 Śródroczne i inne informacje finansowe

W związku z opublikowaniem śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych za I półrocze 2014 r. po dacie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta, do Prospektu włącza się skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za I półrocze 2014 r., które zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Raport zawierający sprawozdanie finansowe Emitenta został podany do publicznej wiadomości 26 sierpnia 2014 r. Ponadto Emitent opublikował śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 3 kwartały 2014 r., które nie zostało zbadane ani poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Raport zawierający sprawozdanie finansowe został podany do publicznej wiadomości 14 listopada 2014 r.

Raporty dostępne są na stronie internetowej Emitenta (<http://inwestor.capitalpark.pl>).

13.6 Postępowania sądowe i arbitrażowe

Na Datę Prospektu jak również w okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent lub jednostki od niego zależne nie są i nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostek od niego zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta lub które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta. Ponadto na Datę Prospektu nie istnieją podstawy do ewentualnego wszczęcia takich postępowań w przyszłości.

13.7 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta

Według wiedzy Emitenta, od ostatniego sprawozdania finansowego, tj. skonsolidowanego sprawozdania za 2013 r., nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Grupy.

14 INFORMACJE DODATKOWE

14.1 Kapitał zakładowy

14.1.1 Wielkość wyemitowanego kapitału, liczba i rodzaje składających się na niego akcji, wraz ze szczegółowymi informacjami na temat ich głównych cech, informacje o pozostałej do spłaty część wyemitowanego kapitału, wraz ze wskazaniem liczby lub całkowitej wartości nominalnej oraz typu akcji, które nie zostały w pełni opłacone, w podziale, jeżeli dotyczy, ze względu na zakres, w którym zostały opłacone

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 104 744 107,00 (sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) zł i podzielony jest na 104 744 107 (sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) akcji o wartości nominalnej 1,00 (jeden) zł każda, w tym:

- 1) 100 000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A;
- 2) 71 693 301 (siedemdziesiąt jeden milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii B;
- 3) 20 955 314 (dwadzieścia milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta czternaście) akcji zwykłych na okaziciela serii C;
- 4) 9 230 252 (dziewięć milionów dwieście trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii E;
- 5) 2 765 240 (dwa miliony siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści) akcji imiennych serii F uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone, przy czym akcje serii A, C i E opłacone zostały wkładem pieniężnym, zaś akcje serii B oraz serii F zostały pokryte wkładem niepieniężnym oraz pieniężnym.

14.2 Statut

14.2.1 Rejestr i numer wpisu w rejestrze, jeżeli dotyczy, oraz opis przedmiotu i celu działalności emitenta ze wskazaniem miejsca w umowie spółki i statucie, w którym są one określone

Emitent wpisany jest do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000373001.

Przedmiot działalności Emitenta opisany jest w §4 Statutu. Zgodnie z tym postanowieniem przedmiotem działalności Emitenta jest:

- 1) sprzedaż i kupno nieruchomości oraz powiązanego z nieruchomościami zadłużenia, papierów wartościowych, spółek i aktywów;
- 2) budowa, realizacja i rozbiórka projektów budowlanych, włącznie z przygotowywaniem terenu pod budowę i wznoszeniem kompletnych budynków;

- 3) zarządzanie, wynajmowanie i obsługa nieruchomości;
- 4) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 5) leasing finansowy oraz pozostałe formy udzielania kredytów, z wyłączeniem działalności, która może być wykonywana wyłącznie przez banki;
- 6) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 7) działalność spółek holdingowych,

oraz wszelka działalność związana z powyższymi.

15 ISTOTNE UMOWY

Poniżej zostało przedstawione krótkie podsumowanie umów zawartych (lub obowiązujących) w latach 2012-2014 w ramach normalnego toku działalności Grupy, jak i poza normalnym tokiem jej działalności, a które mogą powodować powstanie zobowiązania u dowolnego członka Grupy lub nabycie uprawnienia przez dowolnego członka Grupy o istotnym znaczeniu dla możliwości realizacji przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji. Za umowy istotne uznano: (i) umowy, których wartość wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki - za istotne uznano umowy, których wartość wynosi co najmniej 99 202,6 tys. zł (kapitały własne wynosiły 992 026 tys. zł wg danych z jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013 r.); (ii) umowy, które miały istotny wpływ na główne obszary działalności Emitenta.

15.1 Istotne umowy w toku działalności Grupy

We wskazanym okresie spółki z Grupy zawarły w normalnym toku działalności trzy istotne umowy o generalne wykonawstwo inwestycji:

Umowa dotycząca wykonawstwa generalnego inwestycji „Eurocentrum Office Complex”

W dniu 9 marca 2012 r. podmiot zależny od Emitenta - spółka Dakota Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) zawarł z firmą ERBUD SA z siedzibą w Warszawie umowę, której przedmiotem jest generalne wykonawstwo inwestycji biurowej Eurocentrum Office Complex, zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136.

Na podstawie zawartej umowy Wykonawca zobowiązał się do realizacji robót polegających na generalnym wykonaniu budowy 15-kondygnacyjnego budynku biurowego klasy A o powierzchni wynajmu ok. 70 tys. m², obejmujących m.in. prace przygotowawcze na terenie budowy, realizację inwestycji, koordynację robót realizowanych przez podwykonawców, uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu. W umowie przewidziano realizację dwóch faz inwestycji (Faza I oraz Faza II), przy czym rozpoczęcie realizacji poszczególnej fazy inwestycji uzależniono od złożenia przez Inwestora pisemnego Polecenia Rozpoczęcia budowy, w przypadku Fazy I – nie później niż do dnia 30 czerwca 2012 r. a w przypadku Fazy II – nie później niż do dnia 30 czerwca 2014 r. W przypadku braku złożenia ww. Polecenia w określonym w umowie terminie, umowa wygasa. Faza I inwestycji obejmuje kompleksową realizację części podziemnej dla istniejącego budynku Alpha, realizację budynku 15-kondygnacyjnego pod nazwą Beta o powierzchni wynajmu ok. 21 tys. m², realizację budynku 15-kondygnacyjnego pod nazwą Gamma o powierzchni wynajmu ok. 21 tys. m² oraz kompleksową realizację infrastruktury technicznej wewnętrznej w części podziemnej i zewnętrznej dla całego obiektu. Faza II inwestycji obejmuje realizację budynku 15-kondygnacyjnego pod nazwą Delta o powierzchni wynajmu ok. 27 tys. m². Rozpoczęcie budowy inwestycji nastąpiło pod koniec czerwca 2012 r. Ukończenie Fazy I nastąpiło w II kwartale 2014 r. Budynki Beta i Gamma oddane zostały do użytku w maju 2014 r. W przewidzianym w umowie terminie Inwestor nie złożył Polecenia Rozpoczęcia II Fazy, w związku z powyższym umowa w stosunku do tego zakresu wygasa. Realizacja Fazy II ostatecznie uregulowana została umową z dnia 4 września 2014 r., opisaną poniżej.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 63 020 989 euro netto, z czego wynagrodzenie dla Fazy I – 44 824 193,18 euro netto, zaś dla Fazy II – 18 196 796,04 euro netto. Dodatkowo strony uzgodniły kwotę tymczasową przeznaczoną na prace dodatkowe w maksymalnej kwocie 17 915 094,04 euro netto, przy czym 11 068 536,87 euro przeznaczono na Fazę I, zaś 6 846 557,17 euro na Fazę II. Wydatkowanie kwoty tymczasowej uzależniono od złożenia poleceń Inwestora na wykonanie prac dodatkowych. Dla wynagrodzenia wynikającego z umowy strony uzgodniły stały kurs rozliczeniowy 4,16 PLN/EUR.

Umowa zawiera standardowe postanowienia dla tego typu kontraktów, w szczególności obowiązek ustanowienia przez Generalnego Wykonawcę zabezpieczenia w formie gwarancji dobrego wykonania oraz polis ubezpieczeniowych.

Umowa przewiduje kary umowne należne od Wykonawcy z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji lub innych obowiązków umownych oraz z tytułu odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. Łączny wymiar przewidzianych ww. kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu umowy za daną Fazę, przy czym Inwestor ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

W dniu 10 maja 2014 r. strony zawarły aneks do w/w umowy, na podstawie którego ustalono dodatkowe wynagrodzenie ryczałtowe za dodatkowe roboty budowlane i wykończeniowe dotyczące I Fazy w wysokości 2 170 851,44 euro netto. Kurs przeliczenia na polskie złote ustalono na 4,16 PLN/EUR.

Umowa dotycząca wykonawstwa generalnego inwestycji „Royal Wilanów”

W dniu 18 czerwca 2013 r. podmiot zależny od Emitenta - spółka Hazel Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”), zawarł z ERBUD SA z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) umowę, której przedmiotem jest generalne wykonawstwo inwestycji polegającej na budowie wielofunkcyjnego budynku biurowo-usługowego „Royal Wilanów”, zlokalizowanego w Warszawie na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu o powierzchni całkowitej 80 665,22 m², w tym 5 kondygnacji naziemnych i 3 kondygnacje podziemne.

Zgodnie z umową rozpoczęcie robót budowlanych nastąpić miało na pisemne polecenie Inwestora najpóźniej do dnia 30 listopada 2013 r., zaś ich zakończenie - w terminie 24 miesięcy od daty rozpoczęcia budowy. Budowa została rozpoczęta w sierpniu 2013 r.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi 178 773 744,00 zł netto. Dodatkowo strony uzgodniły kwotę tymczasową przeznaczoną na prace wykończeniowe w budynku w maksymalnej kwocie 33 703 706,00 zł netto, której wydatkowanie uzależniono od złożenia poleceń Inwestora na wykonanie prac dodatkowych.

Umowa zawiera standardowe postanowienia dla tego typu kontraktów, w szczególności obowiązek ustanowienia przez Generalnego Wykonawcę zabezpieczenia w formie gwarancji dobrego wykonania oraz polis ubezpieczeniowych.

Umowa przewiduje kary umowne należne od Wykonawcy z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji lub innych obowiązków umownych oraz z tytułu odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. Umowa przewiduje ograniczenie kar umownych w czasie realizacji inwestycji do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego z umowy i nie przewiduje takiego limitu za opóźnienie w usuwaniu wad lub usterek. Umowa przewiduje prawo Inwestora do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

Umowa dotycząca wykonawstwa generalnego inwestycji – budynku Delta w ramach „Eurocentrum Office Complex”

W dniu 4 września 2014 r. podmiot zależny od Emitenta - spółka Dakota Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) zawarł z firmą ERBUD SA z siedzibą w Warszawie umowę, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja inwestycji budowlanej polegającej na budowie w ramach kompleksu biurowego Eurocentrum w Warszawie budynku biurowego Delta, 15-kondygnacyjnego (kondygnacje nadziemne), o powierzchni całkowitej 31 686,79 m² (tzw. Faza II).

Zgodnie z zakończeniem inwestycji ma nastąpić w terminie do dnia 30 listopada 2015 r.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi 22 417 308,00 euro netto. Dodatkowo strony uzgodniły kwotę tymczasową przeznaczoną na prace dodatkowe w maksymalnej kwocie 7 150 000,00 euro netto, której wydatkowanie uzależniono od złożenia poleceń Inwestora na wykonanie prac dodatkowych. Dla wynagrodzenia wynikającego z umowy strony uzgodniły stały kurs rozliczeniowy 4,16 PLN/EUR.

Umowa zawiera standardowe postanowienia dla tego typu kontraktów, w szczególności obowiązek ustanowienia przez Generalnego Wykonawcę zabezpieczenia w formie gwarancji dobrego wykonania oraz polis ubezpieczeniowych.

Umowa przewiduje kary umowne za niedotrzymanie przez Generalnego Wykonawcę terminów umownych oraz z tytułu odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. Umowa przewiduje ograniczenie kar umownych w czasie realizacji inwestycji do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego z umowy i nie przewiduje takiego limitu za opóźnienie w usuwaniu wad lub

usterek. Umowa przewiduje prawo Inwestora do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

15.2 Istotne umowy poza normalnym tokiem działalności Grupy

Poniżej przedstawiono umowy zawarte przez Emitenta lub spółki z jego Grupy poza normalnym tokiem działalności. Umowy te podzielono na dwie podgrupy: (i) umowy związane z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Real Estate Income Assets FIZAN oraz (ii) umowy finansowe.

Umowy związane z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Real Estate Income Assets FIZAN.

Umowa o utworzenie funduszu pomiędzy Open TFI oraz Emitentem

W dniu 6 maja 2013 r. Emitent zawarł z Open TFI umowę o utworzenie funduszu inwestycyjnego zamkniętego aktywów niepublicznych („FIZAN”) na potrzeby inwestowania m.in. na rynku spółek niepublicznych i na rynku nieruchomości, której przedmiotem są w szczególności zasady współpracy w zakresie przeprowadzenia emisji certyfikatów inwestycyjnych FIZAN serii 1, 2 i 3, jak również prowadzenia wtórnego obrotu certyfikatami inwestycyjnymi po zawarciu odpowiedniej umowy z Noble Securities, jako „Dystrybutorem” (zob. „– Umowa o świadczenie usług maklerskich w zakresie pośrednictwa w sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZAN na rynku wtórnym, poza obrotem zorganizowanym pomiędzy CP Retail B.V. a Noble Securities”). Zgodnie z ww. umową Emitent wskazał CP Retail B.V. jako podmiot, który złożył zapisy na i opłacił cenę emisyjną certyfikatów inwestycyjnych serii 1 i 2 („Inwestor”).

Na podstawie umowy uzgodniono treść statutu FIZAN (którego nazwę określono jako: „Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych”), harmonogram działań zmierzających do utworzenia FIZAN i kolejnych emisji certyfikatów inwestycyjnych, jak również ustalono, że na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego FIZAN zostanie powierzone wyspecjalizowanemu podmiotowi, tj. CP Management sp. z o.o. („Zarządzający”).

Umowa zawiera postanowienie, zgodnie z którym Emitent zobowiązał się zapewnić, że Inwestor nie będzie dochodził od Open TFI roszczeń z tytułu szkód poniesionych w związku z zarządzaniem portfelem FIZAN lub nieruchomościami spółek celowych przez Zarządzającego przez okres trzech lat od dnia rozwiązania umowy.

Umowa została zawarta na czas trwania FIZAN, przy czym wygasa automatycznie w momencie, w którym stan posiadania certyfikatów inwestycyjnych przez podmioty wskazane przez Spółkę spadnie poniżej 15%. Po dacie opłacenia certyfikatów inwestycyjnych serii 1 FIZAN Emitent może wypowiedzieć umowę bez podania przyczyn, jednak w takiej sytuacji będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia odszkodowawczego wskazanego w umowie, chyba że umowa zostanie wypowiedziana po upływie 2 lat od dnia rejestracji FIZAN. Obowiązek zapłaty ww. wynagrodzenia nie obowiązuje w przypadku rozwiązania umowy ze względu na przyczyny leżące po stronie Open TFI.

Umowa o zarządzanie częścią portfela FIZAN z CP Management sp. z o.o.

W dniu 16 maja 2013 r. pomiędzy Open TFI a CP Management sp. z o.o. zawarta została umowa o zarządzanie częścią portfela FIZAN, na podstawie której – zgodnie z art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych - zarządzanie Portfelem FIZAN (zdefiniowanym jako część portfela inwestycyjnego FIZAN, na którą składają się akcje lub udziały spółek celowych oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez te spółki i wierzytelności względem nich) zostało powierzone CP Management sp. z o.o. jako wyspecjalizowanemu podmiotowi („Zarządzający”).

Na podstawie ww. umowy Zarządzający w szczególności:

- przygotowuje i prezentuje okresowe raporty z działalności dla uczestników FIZAN w części dotyczącej Portfela;
- wypracowuje i przeprowadza procedury wyjścia FIZAN z inwestycji w lokaty stanowiące Portfel;
- zapewnia realizację celu inwestycyjnego FIZAN poprzez uczestnictwo osób przez siebie wskazanych w organach zarządczych spółek celowych;
- rekomenduje, na każdym z etapów procesu inwestycyjnego, zewnętrznych doradców, o ile korzystanie z ich usług okaże się konieczne oraz koordynuje współpracę z takimi doradcami;
- aktywnie uczestniczy w procesie dokonywania wyceny aktywów FIZAN wchodzących w skład Portfela, w szczególności spółek celowych, na zasadach określonych w umowie.

Zarządzanie Portfelem przez CP Management sp. z o.o. następuje w szczególności poprzez:

- nabywanie i obejmowanie akcji spółek celowych stanowiących, w dniu ich nabycia lub objęcia, co najmniej 51% kapitału zakładowego (uprawniające do wykonywania co najmniej 51% głosów na walnym zgromadzeniu) tych spółek;
- nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów spółek akcyjnych lub z o.o., będących komplementariuszami ww. spółek celowych, zapewniające posiadanie co najmniej 51% kapitału zakładowego tych spółek (oraz uprawniające do wykonywania co najmniej 51 % głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników tych spółek);
- nabywanie dłużnych papierów wartościowych bądź wierzytelności względem spółek celowych lub ich komplementariuszy;
- uczestniczenie i wykonywanie prawa głosu na podstawie pełnomocnictwa FIZAN w zgromadzeniach wspólników/walnych zgromadzeniach spółek celowych;
- podejmowanie odpowiednich decyzji korporacyjnych we władzach spółek celowych, w których występuje FIZAN;
- wskazywanie osób, które mają zostać powołane jako członkowie władz spółek celowych oraz popieranie kandydatów na zgromadzeniach wspólników/walnych zgromadzeniach spółek celowych;
- wnioskowanie o dokonanie zmian w statutach/umowach spółek celowych oraz popieranie kandydatów na zgromadzeniach wspólników/walnych zgromadzeniach spółek celowych.

Jeżeli będzie to wskazane do realizacji celu inwestycyjnego FIZAN, na podstawie umowy Zarządzający będzie także uprawniony do:

- dokonania analiz rynkowych i wyszukiwania aktywów, które mogą zostać nabyte przez FIZAN do Portfela zgodnie z zasadami polityki inwestycyjnej i kryteriami doboru lokat FIZAN określonymi w statucie FIZAN;
- przeprowadzenia analizy przedinwestycyjnej aktywów, które mogą zostać nabyte przez FIZAN do Portfela;
- podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących aktywów FIZAN wchodzących w skład Portfela; w takiej sytuacji CP Management będzie zobowiązany do przedstawienia Open TFI dokumentacji podjętych decyzji inwestycyjnych zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa; oraz
- wykonywania powyższych decyzji inwestycyjnych, w szczególności reprezentowania FIZAN w procesie inwestycyjnym, składania ofert i negocjowania warunków zakupu i sprzedaży aktywów wchodzących w skład Portfela, jak też dokonywania wszelkich czynności o charakterze faktycznym i prawnym związanych z nabyciem praw majątkowych stanowiących Portfel.

Z tytułu wykonywania czynności opisanych w ww. umowie Zarządzającemu przysługuje wynagrodzenie brutto wynoszące określony procent wartości aktywów netto FIZAN rocznie, płatne w ratach kwartalnych.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Do czasu, gdy stan posiadania certyfikatów inwestycyjnych FIZAN przez Inwestora lub podmioty z jego grupy kapitałowej stanowić będzie nie mniej niż 15% ogółu certyfikatów inwestycyjnych w FIZAN, umowa może być wypowiedziana wyłącznie przez Open TFI z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego wyłącznie z ważnych przyczyn zawinionych przez Zarządzającego. W przypadku zejścia zaangażowania kapitałowego Inwestora lub podmiotów z jego grupy kapitałowej poniżej powyższego progu, każda ze stron umowy będzie mogła ją wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego (w braku odmiennych uzgodnień umownych). Niezależnie od powyższego, każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy druga strona dopuści się istotnego lub rażącego naruszenia postanowień umowy.

W ramach zabezpieczenia roszczeń Open TFI na podstawie umowy Zarządzający poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. do kwoty 1 200 000 zł, po spełnieniu warunków określonych w umowie, w tym w szczególności wydania prawomocnego wyroku sądowego przeciwko Open TFI w związku z nienależytym wykonywaniem obowiązków przez Zarządzającego lub wydania przez KNF lub inny właściwy organ administracji państwowej decyzji nakładającej na FIZAN lub Open TFI karę lub inną sankcję finansową, z której uzasadnienia wynikać będzie, że podstawą nałożenia kary lub sankcji finansowej jest nienależyte wykonywanie obowiązków przez Zarządzającego w zakresie zarządzania portfelem nie płynnym FIZAN. Open TFI będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi poddania się egzekucji klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.

Umowa o świadczenie usług maklerskich w zakresie pośrednictwa w sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZAN na rynku wtórnym, poza obrotem zorganizowanym pomiędzy CP Retail B.V. a Noble Securities

W dniu 17 czerwca 2013 r. spółka CP Retail B.V. (Inwestor wskazany przez Emitenta, posiadający tytuł prawny do certyfikatów inwestycyjnych serii 1 i 2) zawarła z Noble Securities umowę, zmienioną aneksami nr 1 z dnia 28 czerwca 2013 r. oraz nr 2 z dnia 5 lipca 2013 r., dotyczącą przeprowadzenia oferty sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZAN w jednej lub kilku ofertach prywatnych, skierowanych do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów każda. Noble Securities zobowiązała się do aktywnego wyszukiwania potencjalnych inwestorów zainteresowanych nabyciem certyfikatów

inwestycyjnych FIZAN, przyjmowania deklaracji zainteresowania nabyciem tych certyfikatów, jak również przyjmowania zleceń kupna i sprzedaży na rynku wtórnym poza obrotem zorganizowanym i zbierania kwot na zapłatę ceny sprzedaży certyfikatów i przekazania ich sprzedającemu. CP Retail B.V. zobowiązana została do zapłacenia na rzecz Noble Securities wynagrodzenia, którego wysokość wskazana została w umowie i uzależniona od dwóch elementów: stałego oraz prowizyjnego, uzależnionego od łącznej kwoty pozyskanej przez CP Retail B.V. tytułem sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych.

Umowa rządzona jest prawem polskim.

W wyniku dwóch ofert prywatnych sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZAN przez CP Retail B.V. realizowanych na podstawie umowy, rozliczonych w dniu 30 lipca 2013 r. oraz 27 sierpnia 2013 r., CP Retail B.V. sprzedała 34 476 certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości ok. 63,7 mln zł. Na Datę Prospektu CP Retail B.V. posiada 6 084 certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, stanowiących 15% wszystkich wyemitowanych przez FIZAN certyfikatów.

Umowa ograniczająca zbywalność certyfikatów inwestycyjnych FIZAN pomiędzy CP Retail B.V. a Noble Securities

W związku z transakcją sprzedaży przez CP Retail B.V. części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych FIZAN za pośrednictwem Noble Securities na rynku wtórnym, poza obrotem zorganizowanym, w dniu 28 czerwca 2013 r. CP Retail B.V. zawarła z Noble Securities umowę, w której zobowiązała się, w przypadku dojścia powyższej transakcji do skutku, do niezbywania bez uprzedniej pisemnej zgody Noble Securities pozostałych posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN w liczbie skutkującej obniżeniem łącznej liczby posiadanych przez CP Retail B.V. certyfikatów inwestycyjnych FIZAN poniżej 6 084 certyfikatów inwestycyjnych (stanowiącej na dzień rozpoczęcia powyższej oferty 15% łącznej liczby wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, uprawniającej do 15% głosów na zgromadzeniu inwestorów FIZAN) przez okres 3 lat od dnia rozliczenia powyższej transakcji.

CP Retail B.V. może zbyć dowolną liczbę posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN na rzecz innego podmiotu kontrolowanego przez Emitenta, pod warunkiem, że podmiot ten podpisze z Noble Securities umowę ograniczającą zbywalność certyfikatów inwestycyjnych o analogicznej treści. Umowa nie ogranicza ponadto możliwości obciążania posiadanych przez CP Retail B.V. certyfikatów inwestycyjnych FIZAN.

Umowy finansowe

Umowa kredytowa z Bankiem Polska Kasa Opieki SA

W dniu 6 marca 2007 r. spółka zależna Emitenta - Dakota Investments sp. z o.o., jako kredytobiorca, zawarła umowę kredytową (z późniejszymi zmianami), na mocy której Bank Polska Kasa Opieki SA udzielił Dakota Investments sp. z o.o.: (i) kredytu denominowanego w euro w dwóch transzach: a) transzy I do kwoty 25 500 000 euro wymagalnej do dnia 31 marca 2032 r. oraz b) transzy II do kwoty 18 900 000 euro wymagalnej do dnia 31 marca 2015 r., obydwie w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 136 (Eurocentrum, więcej informacji w punkcie 5.2 Części III Prospektu - „Inwestycje”) oraz refinansowania opłat należnych na mocy umowy; oraz (ii) kredytu do kwoty 52 997 010 zł (na Datę Prospektu spłaconego w całości) w celu refinansowania podatku VAT zapłaconego przez kredytobiorcę w związku z nabyciem powyższej nieruchomości. Odsetki należne na mocy umowy ustalane są według stopy EURIBOR oraz WIBOR, w obydwu przypadkach powiększonej o marżę określoną w umowie. W umowie przewidziano ustanowienie następujących zabezpieczeń spłaty kredytu: (i) hipoteka na opisanej powyżej nieruchomości; (ii) cesja praw i wierzytelności kredytobiorcy wynikających z umów ubezpieczenia oraz najmu; (iii) zastaw na udziałach w kredytobiorcy; (iv) zastaw na rachunkach bankowych kredytobiorcy; (v) list patronacki (*letter of comfort*) wystawiony przez Spółkę na rzecz kredytodawcy; (vi) pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy; (vii) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy kredytodawcą a Spółką, na mocy której Spółka wyraziła zgodę na podporządkowanie swoich wierzytelności wobec kredytobiorcy w stosunku do wierzytelności wynikających z umowy kredytowej; oraz (viii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji wystawione przez kredytobiorcę.

Umowa zawiera postanowienia typowe dla umów kredytowych tego rodzaju, a w szczególności: (i) postanowienie o braku uprzywilejowania (*pari passu*) (zobowiązania kredytobiorcy do zapewnienia przynajmniej równego traktowania dla zobowiązań z tytułu umowy kredytu w porównaniu do którychkolwiek innych z jego istniejących lub przyszłych zobowiązań); (ii) zobowiązanie do nieustanawiania obciążeń (zapewnienie kredytobiorcy do nieustanawiania żadnych obciążeń na istniejących lub przyszłych aktywach, które mogłyby utrudnić zaspokojenie roszczeń kredytodawcy); (iii) postanowienie o zmianie kontroli i własności zobowiązujące kredytobiorcę między innymi do wcześniejszej spłaty kredytów w całości na

żądanie kredytodawcy, wypowiedzenia umowy kredytowej lub natychmiastowej spłaty kredytu w przypadku gdyby zmiana struktury własnościowej kredytobiorcy wyszła poza Grupę; oraz (iv) postanowienie o utracie wartości zabezpieczeń, na mocy którego kredytodawca jest uprawniony do zażądania, między innymi dodatkowego zabezpieczenia, wypowiedzenia kredytu lub postawienia go w stan natychmiastowej wymagalności. W sytuacji wystąpienia przypadku naruszenia, w celu obniżenia ryzyka leżącego po stronie kredytodawcy w związku z wystąpieniem danego przypadku naruszenia, kredytobiorca może zawiadomić kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o zamiarze wcześniejszej spłaty części kredytu (tzw. *clawback*). Ponadto bez uzyskania uprzedniej zgody kredytodawcy, kredytobiorca nie obniży kapitału własnego, nie umorzy jakichkolwiek udziałów w kapitale własnym oraz nie dokona wypłat opisanych w umowie.

W dniu 30 września 2013 r. nastąpiła spłata części transzy II w wysokości 8 800 000 euro, zgodnie z umową kredytową pomiędzy Dakota Investments sp. z o.o. a Bankiem Polska Kasa Opieki SA z dnia 27 czerwca 2012 r. (opisaną poniżej)

Na dzień 30 września 2014 r. kwota pozostająca do spłaty z tytułu tej umowy wynosiła 103 687 592,27 zł (wg kursu z dnia 30 września 2014 r.).

Umowa kredytowa pomiędzy Dakota Investments sp. z o.o. a Bankiem Polska Kasa Opieki SA

W dniu 27 czerwca 2012 r. spółka zależna Emitenta - Dakota Investments sp. z o.o., jako kredytobiorca, zawarła umowę kredytową (zmienioną późniejszymi aneksami), na mocy której Bank Polska Kasa Opieki SA udzielił Dakota Investments sp. z o.o.: (i) kredytu denominowanego w złotych w wysokości 316 820 000 zł w dwóch transzach: a) transzy do kwoty 295 820 000 zł w celu finansowania budowy Eurocentrum (więcej informacji w punkcie 5.2 części III Prospektu – „Inwestycje”) oraz refinansowania istniejących zobowiązań kredytowych, wymagalnej w części do dnia konwersji, a w części do dnia 31 marca 2021 r.; oraz b) transzy do kwoty 21 000 000 zł wymagalnej do dnia 31 marca 2016 r. w celu refinansowania VAT zapłaconego przez kredytobiorcę w związku z budową ww. budynku biurowego; oraz (ii) kredytu denominowanego w euro w wysokości do kwoty 72 250 000 euro wymagalnej do dnia 31 marca 2021 r., w celu refinansowania transzy a) po jej całkowitym wykorzystaniu. Odsetki należne na mocy umowy ustalane są według stopy EURIBOR (dla transzy denominowanej w euro) oraz WIBOR (dla transzy denominowanej w zł), w obydwu przypadkach powiększonej o marżę określoną w umowie. Środki pozyskane w ramach transzy do kwoty 295 820 000 zł w celu finansowania budowy Eurocentrum posłużą w części na spłatę zadłużenia z opisanej powyżej umowy z dnia 6 marca 2007 r. Celem zabezpieczenia spłaty kredytu przewidziane zostało ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka łączna na prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym realizowane są powyższe prace budowlane; (ii) zastaw na wszystkich udziałach w spółce kredytobiorcy; (iii) zastaw na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy; (iv) zastaw na udziałach w kredytobiorcy; (v) pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy; (vi) cesja wierzytelności kredytobiorcy wynikających np. z umów ubezpieczenia, najmu oraz umów o roboty budowlane; (vii) gwarancja korporacyjna (*corporate guarantee*); (viii) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy m.in. kredytodawcą a kredytobiorcą, na mocy której inne zobowiązania kredytobiorcy zostały podporządkowane w stosunku do wierzytelności wynikających z umowy kredytowej oraz umowa przelewu wierzytelności wierzycieli podporządkowanych na kredytodawcę; (ix) wsparcie finansowe (*financial support*) udzielone przez osobę zaakceptowaną przez kredytodawcę; (x) pełnomocnictwo dla kredytodawcy upoważniające do sprzedaży nieruchomości; (xi) oświadczenie o poddaniu się przez kredytobiorcę egzekucji.

Umowa zawiera postanowienia typowe dla umów kredytowych tego rodzaju, a w szczególności: (i) postanowienie o braku uprzywilejowania (*pari passu*) (zobowiązanie kredytobiorcy do zapewnienia przynajmniej równego traktowania dla zobowiązań z tytułu umowy kredytu w porównaniu do którychkolwiek innych z jego istniejących lub przyszłych zobowiązań); (ii) zobowiązanie do nieustanawiania obciążeń (zapewnienie kredytobiorcy do nieustanawiania żadnych obciążeń na istniejących lub przyszłych aktywach, które mogłyby utrudnić zaspokojenie roszczeń kredytodawcy); (iii) postanowienie o zmianie kontroli i własności zobowiązujące kredytobiorcę między innymi do wcześniejszej spłaty kredytów w całości na żądanie kredytodawcy, wypowiedzenia umowy kredytowej lub natychmiastowej spłaty kredytu w przypadku zmiany struktury własnościowej niedozwolonej bez pisemnej zgody kredytodawcy; oraz (iv) postanowienie o utracie wartości zabezpieczeń, na mocy którego kredytodawca jest uprawniony do zażądania, między innymi dodatkowego zabezpieczenia, wypowiedzenia kredytu lub postawienia go w stan natychmiastowej wymagalności. Ponadto kredytobiorca nie ustanowi zabezpieczeń na swoim majątku, z wyjątkiem zabezpieczeń przewidzianych umową, bez pisemnej zgody kredytodawcy nie udzieli żadnej pożyczki ani kredytu oraz nie weźmie udziału w podziale, łączeniu ani przekształceniu z udziałem spółki kredytobiorcy.

W sierpniu 2013 r. nastąpiło uruchomienie pierwszej transzy kredytu.

Saldo kredytu na 30 września 2014 r. wynosiło 203 397 446,08 zł z tytułu kredytu budowlanego i 1 791 722,20 zł z tytułu kredytu VAT.

Umowa o kredyt pomiędzy Hazel Investments sp. z o.o. a Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA oraz związana z nią Umowa Ramowa

W dniu 29 czerwca 2012 r. spółka zależna Emitenta - Hazel Investments sp. z o.o. jako kredytobiorca, zawarła umowę kredytu inwestycyjnego (zmienioną aneksem z dnia 30 września 2013 r.), na mocy której bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA, udzielił Hazel Investments sp. z o.o.: (i) kredytu denominowanego w euro do kwoty 61 130 700 euro w celu finansowania inwestycji budowlanej pod nazwą „Royal Wilanów”, wymagalnej najpóźniej w terminie 30 września 2025 r.; oraz (ii) kredytu do kwoty 20 000 000 zł w celu refinansowania VAT zapłaconego przez kredytobiorcę w związku z inwestycją budowlaną pod nazwą „Royal Wilanów”, wymagalnej najpóźniej w terminie 31 marca 2016 r. Odsetki należne na mocy umowy ustalane są według stopy EURIBOR (dla transzy denominowanej w euro) oraz WIBOR (dla transzy denominowanej w zł), w obydwu przypadkach powiększonej o marżę określoną w umowie. Celem zabezpieczenia spłaty kredytu przewidziane zostało ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka na prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym realizowana jest inwestycja; (ii) zastaw na udziałach w spółce kredytobiorcy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Emitenta; (iii) zastaw na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy; (iv) cesja wierzytelności kredytobiorcy wynikających np. z umów ubezpieczenia, najmu oraz umów o roboty budowlane; (v) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy bankiem, kredytobiorcą i podporządkowanymi wierzycielami; (vi) umowa o wsparcie (*Support Agreement*), na mocy której Spółka zobowiązuje się do pokrycia przekroczonych kosztów w wysokości do 10% całkowitych kosztów projektu; (vii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy; (viii) oświadczenie o poddaniu się kredytobiorcy egzekucji. Umowa zawiera postanowienia typowe dla umów tego rodzaju, a w szczególności postanowienia dotyczące: (i) niezaciągania nowych zobowiązań kredytowych; (ii) nieobciążania nieruchomości; oraz (iii) nieproponowania wypłaty dywidendy na rzecz udziałowców kredytobiorcy w całym okresie kredytowania, bez uprzedniego porozumienia z kredytodawcą oraz bez jego zgody.

W czerwcu 2014 r. nastąpiło uruchomienie pierwszej transzy kredytu.

Saldo kredytu na dzień 30 września 2014 r. wynosiło 22 810 824,43 zł z tytułu kredytu budowlanego i 1 695 207,20 zł z tytułu kredytu VAT.

W związku z powyższą umową kredytową Hazel Investments sp. z o.o. zawarła w dniu 15 stycznia 2013 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim SA („Bank”) umowę ramową regulującą zasady zawierania i rozliczania np. transakcji odsetkowych, transakcji walutowych, transakcji mieszanych i transakcji opcyjnych („Umowa Ramowa”).

W dniu 27 czerwca 2014 r. Hazel Investments sp. z o.o. zawarła z Bankiem szesnaście transakcji sprzedaży walut typu forward o łącznej wartości 46,0 mln euro. Transakcje zostały zawarte w celu zabezpieczenia wypłat transz kredytu inwestycyjnego opisanego powyżej. Wartość zawartych kontraktów po przeliczeniu według kursów terminowych wynosi 191,8 mln zł. Terminy rozliczenia wszystkich ww. kontraktów zostały ustalone na okres od dnia 30 czerwca 2014 r. do dnia 30 września 2015 r. Kursy wykonania poszczególnych kontraktów zostały ustalone w przedziale 4,1274 – 4,1910 PLN/EUR.

Wszystkie ww. kontrakty zostały zawarte na warunkach rynkowych, nie odbiegających od powszechnie stosowanych dla tego typu transakcji i nie zawierają postanowień dotyczących kar umownych.

Umowy leasingu pomiędzy CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. a Raiffeisen Leasing Polska SA

W dniach 11-13 września 2012 r. oraz 23-29 maja 2013 r., w związku ze zmianą struktury Grupy polegającą na pośrednim umożliwieniu korzystania z nieruchomości funduszowi inwestycyjnemu Real Estate Income Assets FIZAN, poprzez specjalnie utworzone celowe spółki komandytowo-akcyjne, część spółek zależnych Emitenta, jako sprzedający, zawarło umowy sprzedaży określonych lokali niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych (wymienionych poniżej) z Raiffeisen Leasing Polska SA jako kupującym. W tych samych dniach spółki CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k. (przed przekształceniem: CP Property sp. z o.o. („SPV1”) S.K.A.), CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k. (przed przekształceniem CP Property sp. z o.o. („SPV2”) S.K.A.), CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k. (przed przekształceniem CP Property sp. z o.o. („SPV3”) S.K.A.), CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k. (przed przekształceniem CP Property sp. z o.o. („SPV4”) S.K.A.), CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. (przed przekształceniem CP Property sp. z o.o. („SPV5”) S.K.A.) oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. (przed przekształceniem CP Property sp. z o.o. („SPV6”) S.K.A.) jako korzystający, zawarły 45 umów leasingu następujących nieruchomości z Raiffeisen Leasing Polska SA, jako finansującym, na mocy których finansujący zobowiązał się oddać je korzystającemu do używania i pobierania pożytków na okres 10 lat z możliwością skrócenia okresu leasingu i żądania przez korzystającego zawarcia przez finansującego umowy przeniesienia własności po upływie skróconego okresu trwania odpowiedniej umowy:

CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k.:

- lokal niemieszkalny nr 1 znajdujący się w budynku położonym w Opolu, przy Placu Teatralnym 13, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 6 318 000 zł po kursie umownym;
- lokal niemieszkalny nr U3 znajdujący się w budynku położonym w Szczecinie, przy ulicy hołdu Pruskiego 8, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 1 000 000 zł po kursie umownym;
- lokal niemieszkalny nr 40B znajdujący się w budynku położonym w Szczecinie przy ulicy Rayskiego 40, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 2 000 000 zł po kursie umownym;
- a) lokal niemieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ulicy Grunwaldzkiej; b) lokal niemieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ulicy Grunwaldzkiej; c) lokal niemieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ulicy Grunwaldzkiej; d) lokal użytkowy, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ulicy Brzozowej 9A; e) lokal niemieszkalny – lokal użytkowy, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ulicy Brzozowej 9A, o łącznej wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 19 700 000 zł po kursie umownym;
- a) lokal niemieszkalny nr 1/1, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi, przy Aleja Tadeusza Kościuszki 3; b) lokal niemieszkalny nr 1/2, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi, przy Alei Tadeusza Kościuszki 3; c) lokal niemieszkalny nr 1/3, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi, przy Aleja Tadeusza Kościuszki 3; d) lokal niemieszkalny nr 1/4, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi, przy Aleja Tadeusza Kościuszki 3; e) lokal niemieszkalny nr 1/5, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi, przy Aleja Tadeusza Kościuszki 3, o łącznej wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 788 000 zł;
- lokal niemieszkalny nr 2, który będzie stanowił odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Łodzi przy Alei Tadeusza Kościuszki 3, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 390 000 zł;
- lokal niemieszkalny C znajdujący się w budynku położonym w Kielcach, przy ul. Świętego Leonarda 1, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 782 600 zł po kursie umownym;
- lokal niemieszkalny nr 1 znajdujący się w budynku położonym w Radomiu, przy ul. Ferdynanda Focha 14, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 3 850 000 zł po kursie umownym;
- lokal niemieszkalny nr 3U znajdujący się w budynku położonym w Warszawie, przy ul. Czerskiej 18, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 1 505 000 zł po kursie umownym;
- lokal niemieszkalny nr 1 znajdujący się w budynku położonym w Warszawie, przy ul. Grochowskiej 249/251, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na równowartość w euro kwoty 1 750 000 zł po kursie umownym.

CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k.:

- lokal niemieszkalny nr 3 znajdujący się w budynku położonym w Chelmie, przy pl. Kupieckim 13 o powierzchni 113 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 540 600 zł;
- cztery lokale niemieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Szczecinie, przy ul. A. Mickiewicza 138 o powierzchni (i) 99 m²; (ii) ok. 239,4 m²; (iii) 199,4 m²; oraz (iv) 200,4 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 10 472 500 zł;
- dwa lokale niemieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Słupsku, przy ul. Tuwima 6-7 o powierzchni 141,3 m² oraz 257,2 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 446 000 zł;
- lokal niemieszkalny nr LU3 znajdujący się w budynku położonym w Warszawie, przy ul. Świętokrzyskiej 16 o powierzchni 283,5 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 7 878 500 zł;
- lokal niemieszkalny nr 1 znajdujący się w budynku położonym w Łomży, przy ul. Radzieckiej 1 o powierzchni 67,3 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 661 000 zł;

CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k.:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Lublinie, przy Al. Tysiąclecia, o powierzchni 119 m² raz z dwukondygnacyjnym budynkiem niemieszkalnym wraz i infrastrukturą towarzyszącą, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 655 700 zł;
- lokal niemieszkalny znajdujący się w budynku położonym w Lublinie, przy Placu Zamkowym 10, o powierzchni 483,8 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 635 900 zł;

- lokal niemieszkalny nr 1A znajdujący się w budynku położonym w Suwałkach, przy ul. Kościuszki 79, o powierzchni 218,5 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 609 000 zł;

CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k.:

- dwa lokale niemieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Bolestawcu, przy ul. B. Prusa 1/2 oraz 3, o powierzchni odpowiednio 55,8 m² oraz 53,4 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 042 600 zł;
- nieruchomość gruntowa w Chełmie, przy ul. Lwowskiej 30, o powierzchni 1.110 m² wraz z jedno-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni 915 m² o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 242 000 zł;
- lokal niemieszkalny nr III znajdujący się w budynku położonym w Gliwicach, przy ul. Zwycięstwa 63, o powierzchni 335 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 100 000 zł;
- lokal niemieszkalny o powierzchni 175,3 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz nieruchomość gruntowa o powierzchni 163 m² wraz z jednokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 153 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położone w Głogowie przy Al. Wolności 32-38 oraz Al. Wolności 16D, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony łącznie określiły na 3 132 200 zł;
- lokal niemieszkalny nr II, znajdujący się w budynku położonym w Kędzierzynie – Koźlu, przy ul. Wojska Polskiego 4, o powierzchni 113 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 388 500 zł;
- lokal niemieszkalny nr 1B, znajdujący się w budynku położonym w Opolu, przy ul. Ks. Opolskich 32, o powierzchni 152 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 353 000 zł;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Tucholi, przy ul. Garbary i ul. Ks. Ppłk Józefa Wryczy 22, o powierzchni 620 m² wraz z prawem własności znajdującego się na tym gruncie budynku o powierzchni 508,7 m², o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 617 000 zł;
- lokal niemieszkalny nr 24, znajdujący się w budynku położonym w Wieliczce, przy ul. Limanowskiego 1A, o powierzchni 227,2 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 789 200 zł;
- lokal niemieszkalny nr 2, znajdujący się w budynku położonym w Żyrardowie, przy ul. Okrzei 16, o powierzchni 165,7 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 791 300 zł;

CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k.:

- a) lokal niemieszkalny nr 12, znajdujący się w budynku położonym w Poznaniu, przy ul. Garbary 95, z którego własnością związany jest udział w wysokości 9 736/1 334 010 we współwłasności nieruchomości przy ul. Garbary 95
- b) lokal niemieszkalny nr 13, znajdujący się w budynku położonym w Poznaniu, przy ul. Garbary 95, z którego własnością związany jest udział w wysokości 17 044/1 334 010 we współwłasności nieruchomości przy ul. Garbary 95, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 659 600 zł;
- lokal niemieszkalny nr 1, znajdujący się w budynku położonym w Poznaniu, przy ul. Garbary 95, z którego własnością związany jest udział w wysokości 29 800/1 334 010 we współwłasności nieruchomości przy ul. Garbary 95, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 229 600 zł;
- lokal niemieszkalny nr 108, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 121, z którego własnością związany jest udział w wysokości 10 494/1 000 000 we współwłasności nieruchomości we Wrocławiu, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 127 400 zł;
- a) lokal niemieszkalny nr 106, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 123, z którego własnością związany jest udział w wysokości 10 569/1 000 000 we współwłasności nieruchomości we Wrocławiu
- b) udział wynoszący 138/10 000 we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, znajdujący się we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 121-125, z którego własnością związany jest udział w wysokości 347 239/1 000 000 we współwłasności nieruchomości we Wrocławiu, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 4 251 400 zł;
- lokal niemieszkalny nr 1 „A”, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Ruskiej 8-9, z którego własnością związany jest udział w wysokości 1 830/10 000 we współwłasności nieruchomości we Wrocławiu, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 5 900 000 zł;
- lokal niemieszkalny nr 1 „C”, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Traugutta 85, z którego własnością związany jest udział w wysokości 697/10 000 we współwłasności nieruchomości przy ul. Traugutta 85 we Wrocławiu, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 600 000 zł;

- lokal niemieszkalny, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Zaolziańskiej 1, z którego własnością związany jest udział w wysokości 87/1 000 w prawie użytkowania wieczystego przy ul. Zaolziańskiej 1 we Wrocławiu, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 1 663 200 zł;

CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k.:

- nieruchomość gruntowa zabudowana naniesieniami w miejscowości Białogard, przy ul. 1 maja, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 536 400 zł;
- a) lokal niemieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ul. Rajskiej 4 „C”, z którego własnością związany jest udział w wysokości 21/100 we współwłasności nieruchomości przy ul. Rajskiej 4 „C” w Gdańsku; b) lokal niemieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość, znajdujący się w budynku położonym w Gdańsku, przy ul. Rajskiej 4, z którego własnością związany jest udział w wysokości 12/100 we współwłasności nieruchomości w Gdańsku, o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 813 300 zł;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Mrągowie, przy ul. Warszawskiej 37, o powierzchni 1 153 m² wraz z prawem własności znajdującego się na tym gruncie budynku o powierzchni 716,5 m², o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 646 600 zł;
- prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Olsztynie, przy ul. Pieniężnego 16, o powierzchni 943 m² wraz z prawem własności znajdującego się na tym gruncie budynku o powierzchni 1 706 m², o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 7 831 200 zł;
- prawo użytkowania wieczystego dwóch działek gruntu położonych w Tczewie, przy ul. J. Dąbrowskiego, o łącznej powierzchni 560 m² wraz z prawem własności znajdującego się na tym gruncie budynku o powierzchni 443 m², o wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 335 200 zł;
- prawo użytkowania wieczystego działki znajdującej się w Inowrocławiu, przy ulicy Solankowej, wraz z prawem własności znajdującego się na tym terenie budynku, położonego przy ulicy Solankowej 1 w Inowrocławiu, o łącznej wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 3 083 900 zł;
- prawo użytkowania wieczystego działki znajdującej się w Lidzbarku Warmińskim, przy ulicy Piłsudskiego, wraz z prawem własności znajdującego się na tym terenie budynku, położonego przy ulicy Piłsudskiego w Lidzbarku Warmińskim, o łącznej wartości przedmiotu leasingu netto, którą strony określiły na 2 628 600 zł.

Wszystkie ww. umowy zostały zawarte według wzoru, którego postanowienia co do zasady nie różnią się w istotny sposób. Umowy te zawierają następujące postanowienia określające prawa i obowiązki stron. Korzystający zobowiązał się do zapłaty na rzecz finansującego 120 miesięcznych rat leasingowych. Każdorazowo wysokości raty określana jest za pomocą formuły annuitetowej określonej w umowie, przy użyciu obowiązującej w danym okresie miesięcznym stawki EURIBOR 1M powiększonej o stałą marżę, wartości bieżącej przedmiotu leasingu oraz liczby okresów pozostałych do zakończenia umowy. Ustanowione zostały następujące zabezpieczenia wierzytelności przysługujących finansującemu: (i) weksel własny in blanco; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi korzystającego; (iii) upoważnienie do obciążania rachunku operacyjnego korzystającego w drodze poleceń zapłaty; (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez korzystającego; (v) pełnomocnictwo do rachunku operacyjnego udzielone przez korzystającego na rzecz finansującego; (vi) cesja wierzytelności wynikających z umów najmu i dzierżawy; (vii) hipoteka ustanowiona na wskazanych w umowie nieruchomościach (do wysokości wskazanej w poszczególnych umowach); (viii) zobowiązanie do dokonania cesji wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz czynszu dzierżawnego na rzecz finansującego zawieranych w przyszłości, których przedmiotem będzie lokal będący przedmiotem umowy leasingu; oraz (ix) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego do zapłaty wszystkich należności wynikających z umów (do wysokości wskazanej w poszczególnych umowach).

W przypadku zmiany warunków refinansowania finansującego będzie on uprawniony do odpowiedniej zmiany stopy bazowej stosowanej do obliczania wysokości rat miesięcznych. Ponadto, finansującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy m.in. w następujących przypadkach: (i) gdy korzystający zalega z zapłatą dwóch rat leasingowych lub innych należności na łączną kwotę równą wysokości dwóch rat leasingowych; (ii) gdy w stosunku do korzystającego zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, o ile w dniu złożenia wniosku korzystający zalegał będzie z zapłatą należności na kwotę większą niż wysokość jednej raty leasingowej; (iii) w przypadku gdy nastąpi utrata skuteczności któregokolwiek z zabezpieczeń a korzystający nie ustanowi równoważnego zabezpieczenia.

W związku z zawarciem powyższych umów leasingu CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. jako kupujący zawarły z Raiffeisen Leasing Polska SA jako sprzedającym umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości będących przedmiotem ww. umów leasingu. Na podstawie umów zobowiązujących do przeniesienia własności, po upływie okresu trwania umów leasingu, pod warunkiem spłaty przez

korzystającego (kupującego) wszelkich zobowiązań wobec finansującego (sprzedającego), finansujący (sprzedający) będzie zobowiązany do przeniesienia na korzystającego (kupującego) własności nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu, a korzystający (kupujący) będzie zobowiązany do ich nabycia.

Łączna kwota finansowania pozyskanego od Raiffeisen-Leasing Polska SA z tytułu powyższych umów leasingu wyniosła, na daty uruchomienia środków, 25 964 078,44 euro oraz 5 024 600,00 zł.

16 INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O UDZIAŁACH

16.1 Informacje dotyczące oświadczeń ekspertów

W Prospekcie zamieszczono raport z wyceny nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. wraz z aktualizacją wartości wybranych nieruchomości oraz wyceną nieruchomości, które Grupa nabyła w okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. („Raport Emmersona”). Raport Emmersona stanowiący część Prospektu został sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Emmerson Evaluation sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Raport Emmersona stanowi Załącznik nr 7 do niniejszego Prospektu. Emmerson dokonał wyceny zgodnie z europejskimi standardami wyceny TEGoVA oraz polskimi standardami wycen Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Informacje zawarte w Prospekcie, dotyczące wycen nieruchomości Grupy, zostały zaczerpnięte z Raportu Emmersona i należy je interpretować w związku z Raportem Emmersona.

16.2 Informacje uzyskane od osób trzecich

Informacja o źródłach danych pochodzących od osób trzecich przedstawiona została w punkcie 6.3 Części III Prospektu.

Informacje zawarte w Prospekcie uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone oraz nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

17 DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

Następujące dokumenty będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (<http://inwestor.capitalpark.pl/>):

- Statut,
- regulamin Zarządu oraz Regulamin Rady Nadzorczej,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 r. wraz z opinią biegłego rewidenta,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2012 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.

Ponadto w okresie ważności Prospektu w siedzibie Emitenta w Warszawie przy ul. Marynarskiej 11 zostaną udostępnione do wglądu historyczne informacje finansowe Emitenta i jego jednostek zależnych za rok obrotowy 2013 oraz 2012, a także raport z wyceny nieruchomości Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. wraz z aktualizacją wartości wybranych nieruchomości oraz wyceną nieruchomości, które Grupa nabyła w okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. przygotowany przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Emmerson Evaluation sp. z o.o.

W terminie ważności Prospektu, tj. w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu lub do dnia zakończenia Programu Emisji Obligacji, tj. do dnia wyemitowania na podstawie Prospektu wszystkich Obligacji w liczbie określonej Programem Emisji Obligacji przed dniem upływu 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu, w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej, niniejszy Prospekt wraz z danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (<http://inwestor.capitalpark.pl/>) i Oferującego (www.noblesecurities.pl).

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

1 OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych

Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w niniejszym Prospekcie zostały przedstawione w pkt. 1 Części III Prospektu.

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w niniejszym Prospekcie zostały zawarte w pkt. 1 Części III Prospektu.

2 CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w Części II Prospektu.

3 PODSTAWOWE INFORMACJE

3.1 Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

3.1.1 Noble Securities

Oferującym, Agentem ds. Płatności (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW), Depozytariuszem (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW) oraz Doradcą Finansowym Spółki jest Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa.

Wysokość wynagrodzenia Oferującego składa się z części stałej oraz zmiennej, tj. prowizyjnej, której wysokość jest uzależniona od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty.

Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.

3.1.2 Forystek i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni

FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni jako doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych dotyczących sporządzenia Prospektu niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest również uzależnione od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty.

Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.

3.2 Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Cel emisji Obligacji nie został określony. Cel emisji Obligacji danej Serii może zostać określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (sto milionów złotych) i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe całkowite koszty emisji wyniosą ok. 2,7 mln zł (dwa miliony siedemset tysięcy złotych), zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie ok. 97,3 mln zł (dziewięćdziesiąt siedem milionów trzysta tysięcy złotych).

4 INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

4.1 Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu w ramach Programu Emisji Obligacji zgodnie z art. 9 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach oferowanych jest do 1 000 000 (słownie: jeden milion) obligacji zwykłych na okaziciela. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł (sto złotych), a łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, przy założeniu uplasowania wszystkich Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, wyniesie 100 000 000 zł (sto milionów złotych).

Emitent podejmie niezbędne działania w celu niezwłocznej rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW. Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Na Datę Emisji danej Serii Obligacji, Obligacje nie będą oznaczone przez KDPW kodem ISIN.

4.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje emitowane są na podstawie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, art. 3 ust. 1 i art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz art. 368 § 1 i art. 371 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

4.3 Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie rejestru Obligacji będzie Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Przyokopowej 33. Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie. Z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW, tj. ich dematerializacji, Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA z siedzibą w Warszawie przy ulicy Książęcej 4.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

4.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Walutą Obligacji jest złoty polski.

4.5 Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Zobowiązania wynikające z Obligacji danej serii stanowiąc będą bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, które będą równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem ewentualnych zobowiązań uprzywilejowanych Emitenta, będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych jego zobowiązań.

4.6 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich Serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych tj. Kwoty Odsetek, zwrotu Wartości Nominalnej.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypelnienia przez Emitenta w terminie w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby jeszcze Dzień Wykupu nie nastąpił.

Prawo do wykupu Obligacji

Emitent wykupi Obligacje danej Serii w Dniu Wykupu, wskazanym dla każdej Serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Ponadto Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji danej Serii zgodnie z Warunkami Emisji danej Serii Obligacji.

Wykup Obligacji nastąpi w Kwocie Wykupu, tj. za kwotę należności głównej równej Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Powyższa Kwota Wykupu zostanie powiększona o Kwotę Odsetek naliczonych do Dnia Wykupu (włącznie) lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji oraz wcześniejszego wykupu Obligacji wskazane są w Podstawowych Warunkach Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Oferty Obligacji Danej Serii.

Świadczenia z tytułu odsetek od Obligacji

Do dnia, w którym Obligacje danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW wszelkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii dokonywane będą przez Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, przy czym Inwestorzy subskrybujący Obligacje w Ofercie winni są wskazać rachunek bankowy do obsługi świadczeń w momencie składania zapisu na Obligacje. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który na koniec Dnia Ustalenia Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wszystkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiorcze lub Konto Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz posiadaczy, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, Rachunkach Zbiorczych lub na Koncie Sponsora Emisji w Dniu Ustalenia Praw.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Oferty Obligacji Danej Serii.

Świadczenia niepieniężne

Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

4.7 Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Kwoty Odsetek są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (włącznie).

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times SP \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

„KO” oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

- „N” oznacza Wartość Nominalną;
- „SP” oznacza zmienną stopę procentową, na którą składa się stawka referencyjna, o której mowa poniżej powiększona o Marżę;
- „LD” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym;

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Kwota Odsetek od Obligacji obliczona będzie przez Emitenta.

Oprocentowanie zmienne ustalane będzie w oparciu o bazową zmienną stopę procentową WIBOR. Stopy procentowe WIBOR publikowane są codziennie około godziny 11.00 czasu warszawskiego, m.in. na stronie serwisu Reuters (<http://reuters.pl/tr/quotes/wibor.action>).

Stawka referencyjna do obliczenia oprocentowania Obligacji zostanie ustalona w następujący sposób:

- około godziny 11:00 w Dniu Ustalenia Odsetek Emitent ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- w przypadku, gdy Ogłoszona Stawka Referencyjna nie będzie dostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotówkowych o długości wskazanej w pkt. 8 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali, po odrzuceniu dwóch skrajnych notowań, stawkę referencyjną jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 4 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę);
- w przypadku, gdy stawka referencyjna nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, stawka referencyjna zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej stawki referencyjnej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym dzień ustalenia stawki referencyjnej.

Po obliczeniu Kwoty Odsetek Emitent zawiadomi Agenta ds. Płatności, a po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, KDPW o wysokości Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy z tytułu Obligacji danej serii zgodnie z Regulacjami KDPW.

W okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do daty ich wykupu, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą wpłynąć na zmiany Ogłoszonej Stawki Referencyjnej dla poszczególnych Okresów Odsetkowych. Obniżenie Ogłoszonej Stawki Referencyjnej wpłynie na obniżenie bieżącej rentowności Obligacji, tj. posiadacze Obligacji mogą osiągać w przyszłości niższe niż zakładane wpływy z tytułu odsetek od Obligacji. Z kolei podwyżka Ogłoszonej Stawki Referencyjnej spowoduje wzrost rentowności bieżącej Obligacji.

4.8 Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Kwoty Wykupu na rzecz Obligatariuszy. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

4.8.1 Wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta.

Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz dzień wcześniejszego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent

powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki wcześniejszy wykup. Liczba Obligacji wskazana przez Emitenta powyżej może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje

Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu powiększonej o narosłe i niezapłacone odsetki liczone do daty wcześniejszego wykupu (włącznie) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych.

4.8.2 Wcześniejszy wykup w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu.

4.8.2.1 Podstawy wcześniejszego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy.

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej:

- 1) Emitent złożył do sądu wnioski o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosił upadłość Emitenta;
- 2) wydane zostało przez sąd postanowienie o likwidacji Emitenta albo podjęta została uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta o likwidacji Emitenta lub podjęta została decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- 3) wydane zostało prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- 4) akcje Emitenta zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym;

- 5) Obligacje zostały wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku uprzedniego wprowadzenia ich to tego systemu obrotu;
- 6) Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania jest wyższy niż 1,2;
- 7) Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania jest wyższy niż 0,35;
- 8) Emitent wyemitował obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- 9) Emitent wypłacił dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przedmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta, Gamma & Delta (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raclawicka Point (ul. Raclawicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 60% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji;
- 10) Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta:
 - (i) udzieliły lub zobowiązały się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,
 - (ii) udzieliły lub zobowiązały się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,
 - (iii) udzieliły lub zobowiązały się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,

- z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina, o ile pożyczki te nie przekraczały kwoty 200 000 zł. w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji;
- 11) w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostało ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji;
- 12) Emitent rozpoczął właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się:
 - (i) wszelkich prac rozbiórkowych;
 - (ii) prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina;
 - (iii) prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej;
 - (iv) wycinki drzew i krzewów;

- (v) *zabezpieczenia budynków;*
- (vi) *wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie;*
- (vii) *wykonania niwelacji terenu;*
- (viii) *zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;*
- (ix) *budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy.*

4.8.2.2 Podstawy wcześniejszego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 60 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 60 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej, pod warunkiem, że Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie, w powyższym terminie 60 dni, uchwałę stwierdzającą, że zdarzenie, które miało miejsce będzie stanowiło podstawę do żądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu:

- 1) Emitent dokonał transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% Kapitałów Własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, poczynwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- 2) zaistniały przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30 000 000 zł;
- 3) wierzyciel lub wierzyciele Emitenta, złożyli w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny i w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);
- 4) podjęte zostały przez Emitenta działania wymagane obowiązującymi przepisami prawa (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie Walnego Zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
- 5) dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania;

- 6) na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany jest do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30 000 000 zł i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;
- 7) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30 000 000 zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

4.8.2.3 Procedura wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 4.8.2.1 lub pkt. 4.8.2.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopią do Depozytariusza prowadzącego Ewidencję takich Obligacji, a po rejestracji Obligacji w KDPW z kopią do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są takie Obligacje) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni od dnia doręczenia powyższego żądania, o ile: (i) wskazuje ono podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) do takiego żądania wcześniejszego wykupu zostało załączone Świadcstwo Depozytowe dotyczące posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, w stosunku do których składane jest żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwot Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

4.8.3 Likwidacja

W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwoty Wykupu takich Obligacji wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (włącznie).

4.9 Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji przed Dniem Emisji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się ze wzoru:

$$R_n = \frac{m * KO}{N} * 100\%$$

gdzie:

- „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;
- „R_n” oznacza rentowność nominalną;
- „N” oznacza Wartość Nominalną;

„KO” oznacza Kwotę Odsetek.

Wskaźnikiem mierzącym rentowność Obligacji będących przedmiotem obrotu wtórnego jest wskaźnik rentowności bieżącej. Informuje on o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Rentowność bieżącą Obligacji oblicza się ze wzoru:

$$R_b = \frac{m * KO}{P} * 100\%$$

gdzie:

„m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;

„R_b” oznacza rentowność bieżącą;

„P” oznacza cenę rynkową Obligacji;

„KO” Kwotę Odsetek.

Obliczenie przybliżonej rentowności Obligacji w okresie do Dnia Wykupu możliwe jest za pomocą wzoru:

$$R_{DW} = \frac{\frac{1}{n} [\sum KO + (N - P)]}{0,5 * (N + P)}$$

gdzie:

„R_{DW}” oznacza rentowność w okresie do Dnia Wykupu;

„n” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych do Dnia Wykupu;

„P” cenę rynkową Obligacji;

„ΣKO” oznacza sumę kwot odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe od momentu liczenia R_{DW} do Dnia Wykupu;

„N” oznacza Wartość Nominalną.

Należy jednak zauważyć, że dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na niestały składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Ogłoszona Stawka Referencyjna.

4.10 Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Emitent nie zawierał i nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

4.11 Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie:

1. art. 368 § 1 i art. 371 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych,
2. art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,

3. art. 3 ust. 1 i art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej,
4. Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji oraz
5. Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz
6. Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r.

Podstawą prawną emisji Obligacji poszczególnych Serii będą Uchwały Emisyjne Obligacji Danych Serii.

4.12 Spodziewana data emisji

Intencją Emitenta jest aby emisja pierwszej Serii Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji nastąpiła w IV kwartale 2014 roku.

4.13 Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Na podstawie art. 16 Ustawy o Obligacjach obligacje można zbywać jedynie bezwarunkowo.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

4.14 Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu

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. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych odpowiedzi powinni skorzystać z porad świadczonych przez doradców podatkowych lub też wystąpić do właściwego naczelnika urzędu skarbowego z wnioskiem o interpretację.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w Dacie 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, przy czym takie zmiany mogą mieć charakter retroaktywny.

Ileokroć poniżej jest mowa o osobie prawnej, należy przez to rozumieć również spółki komandytowo-akcyjne z siedzibą lub zarządem na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, do których od 1 stycznia 2014 r. na mocy art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się przepisy tejże ustawy.

4.14.1 Odpowiedzialność Emitenta za pobór podatku

Emitent jest odpowiedzialny za pobór podatku dochodowego od odsetek i dyskonta od obligacji, chyba że płatnikiem tego podatku jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, w sytuacjach wskazanych w punktach poniżej. Podmiotami odpowiedzialnymi za zapłatę podatku w przypadku dochodów z odpłatnego zbycia obligacji są obligatariusze.

4.14.2 Opodatkowanie dochodów z obligacji

4.14.2.1 Podatek dochodowy od osób fizycznych - regulacje dotyczące rezydentów w rozumieniu art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby fizyczne z odpłatnego zbycia obligacji uzależnione są od posiadania przez osobę fizyczną statusu polskiego rezydenta podatkowego (nieograniczony obowiązek podatkowy) lub nieposiadania takiego statusu (ograniczony obowiązek podatkowy). Status rezydenta podatkowego ustalany jest w oparciu o art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zgodnie z ww. przepisem status polskiego rezydenta podatkowego posiada osoba, która posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub też przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Poszczególne umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mogą jednak modyfikować tę zasadę.

a) Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od obligacji uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przychodu z tytułu odsetek od obligacji nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Przychód taki podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym stawką w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub, w określonych sytuacjach, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu.

Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek, na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby płatnika (art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca lutego następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano dochód, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje o wysokości dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 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).

Szczególnej 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 dochodów z 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 Prywatnych).

W przypadku odpłatnego zbycia obligacji przez polskiego rezydenta podatkowego, zgodnie z art. 30b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zasadą jest, iż przedmiotem opodatkowania jest dochód w postaci różnicy pomiędzy sumą przychodów uzyskanych ze sprzedaży obligacji, a kosztami uzyskania przychodów, które stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie obligacji. Dochody uzyskane ze sprzedaży obligacji opodatkowane są 19% stawką podatku, chyba że odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej (wówczas dochody te rozlicza się tak jak pozostałe dochody uzyskane z tej działalności a opodatkowanie zależy od wyboru podatnika i polegać może na (i) opodatkowaniu według skali podatkowej przewidzianej w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub (ii) opodatkowaniu według stawki liniowej 19%).

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzone według ustalonego wzoru (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Imienna informacja sporządzana przez podmiot prowadzący rachunki zbiorcze nie obejmuje dochodów z odpłatnego zbycia obligacji zapisanych na rachunkach zbiorczych. (art. 39 ust. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoba fizyczna obowiązana jest do wykazania dochodu i obliczenia należnego podatku w oddzielnym zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. W przypadku, gdy odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej dochody wykazuje się w zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1 lub ust. 1a pkt 2 ww. ustawy.

4.14.2.2 Podatek dochodowy od osób fizycznych - regulacje dotyczące nierezydentów w rozumieniu art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych

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 odsetek i dyskonta od obligacji

Zasadniczo opisane powyżej w pkt 4.14.1.1 a) zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte 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 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 przesyłania 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 dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby fizyczne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają takim samym zasadom opodatkowania, jak zasady dotyczące odpłatnego zbycia obligacji przez krajowe osoby fizyczne (opisane w pkt. 4.14.1.1 b) powyżej), chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczypospolita Polska, stanowi inaczej.

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

4.14.2.3 Podatek dochodowy od osób prawnych - regulacje dotyczące rezydentów w rozumieniu art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych

Podobnie jak w przypadku osób fizycznych, zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne z odpłatnego zbycia obligacji uzależnione są od posiadania przez te osoby statusu polskiego rezydenta podatkowego (nieograniczony obowiązek podatkowy) lub nieposiadania takiego statusu (ograniczony obowiązek podatkowy). Status rezydenta podatkowego ustalany jest w oparciu o art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

Zasadniczo przyjmuje się, że status polskiego rezydenta podatkowego posiada osoba prawna, która ma siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Poszczególne umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska, mogą jednak modyfikować tę zasadę.

a) Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) od obligacji osiągane przez osoby prawne będące polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 7 tejże ustawy). Stosownie do art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. 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

Dochody z odpłatnego zbycia obligacji osiągane przez osoby prawne będące polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 7 tejże ustawy). Wydatki na objęcie lub nabycie obligacji nie są kosztem uzyskania przychodu podatnika w dacie ich poniesienia, jednakże uwzględnia się je przy ustalaniu dochodu z odpłatnego zbycia obligacji (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Stosownie do art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. 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.

4.14.2.4 Podatek dochodowy od osób prawnych - regulacje dotyczące nierezydentów w rozumieniu art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych

Podatnicy, 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 odsetek i dyskonta od obligacji

Podatek od przychodu z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji osiągniętego przez zagraniczne osoby prawne jest zryczałtowany i wynosi 20% przychodu (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej. Zastosowanie w stosunku do odsetek stawki wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową lub Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku przychodów z odsetek od obligacji jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego zaświadczenia o miejscu zamieszkania odbiorcy odsetek, wydanego do celów podatkowych przez zagraniczną administrację podatkową (tzw. certyfikatu rezydencji). Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje dochody ze źródeł polskich. Niepobranie podatku zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wymaga ponadto uzyskania przez płatnika pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności spełnione zostały warunki, o których mowa odpowiednio w art. 21 ust. 3a i 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub, w określonych przypadkach, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Płatnicy są obowiązani przesyłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzone według ustalonego wzoru. Informację taką płatnik jest zobowiązany przesyłać 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 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 przysyłania 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 dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby prawne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na takich samych zasadach, jak zasady dotyczące odpłatnego zbycia obligacji przez krajowe osoby prawne (opisane w pkt. 4.14.1.3 b) powyżej), chyba że umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

4.14.3 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz art. 6 ust 1 pkt 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw z obligacji podlega, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych. 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).

Jednakże, zgodnie z art. 2 pkt 4 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw z obligacji nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest z niego zwolniona.

Dodatkowo, zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, (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 jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych.

4.14.4 Prawo dewizowe

Przekazywanie za granicę dochodów z tytułu odsetek lub dochodów ze zbycia obligacji osiąganych przez podmioty zagraniczne na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jest normowane przepisami Ustawy Prawo Dewizowe. Obrót dewizowy z zagranicą, którego przedmiotem są wyżej wymienione dochody, w myśl art. 3 ust. 1 Ustawy Prawo Dewizowe, jest dozwolony, z zastrzeżeniami ograniczeń zawartych w art. 9 tejże Ustawy. Zgodnie z art. 9 pkt. 5 ograniczeniom podlega zbywanie w kraju przez nierezydentów z krajów trzecich, a także przez organizacje międzynarodowe, do których nie należy Rzeczpospolita Polska, zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem innych podmiotów: (i) papierów wartościowych dłużnych o terminie wykupu krótszym niż rok, z wyjątkiem nabytych w kraju, (ii) wierzytelności i innych praw, których wykonywanie następuje poprzez dokonywanie rozliczeń pieniężnych, z wyjątkiem nabytych w kraju lub powstałych w obrocie z rezydentami w zakresie niewymagającym zezwolenia dewizowego.

Odstępowanie od ograniczeń i obowiązków określonych w Ustawie Prawo Dewizowe wymagać będzie zezwolenia dewizowego ogólnego bądź indywidualnego. Indywidualnych zezwoleń dewizowych udzielać będzie prezes NBP w drodze decyzji administracyjnych. Ogólne zezwolenia dewizowe będą natomiast zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie ogólnych zezwoleń dewizowych (Dz. U. 2009 r. Nr 69, poz. 597).

4.14.5 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku 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. Z tym że podatkowi temu nie podlega ww. nabycie własności lub praw majątkowych, 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 Rzeczypospolitej Polskiej.

Podstawę opodatkowania stanowi 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).

Przepisy Ustawy o podatku od spadków i darowizn przewidują system zwolnień od podatku oraz określają wysokość podatku w zależności od stosunku łączącego spadkodawcę ze spadkobiercą oraz darczyńcy z obdarowanym.

Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania.

Ww. obowiązek składania zeznań podatkowych nie dotyczy przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika (notariusza).

5 INFORMACJE O WARUNKACH EMISJI

5.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

5.1.1 Warunki oferty

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej Serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, których wzór stanowi załącznik nr 2 do Prospektu.

Emitent przekaże w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

Seria;

Dzień Emisji;

Dni Płatności Odsetek;

Dzień Wykupu;

Liczba Obligacji emitowana w serii;

Łączna wartość nominalna serii;

Marża;

Ogłoszona Stawka Referencyjna;

Banki Referencyjne;

Cel emisji;

Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem;

Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem;

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów;

Termin zakończenia przyjmowania zapisów;

Termin dokonywania wpłat;

Termin przydziału Obligacji Serii stanowiący jednocześnie Dzień Emisji.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej Serii podawane do publicznej wiadomości w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce "Relacje Inwestorskie/Program Emisji Obligacji" oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii.

5.1.2 Wielkość ogółem emisji lub oferty

Na podstawie niniejszego Prospektu w ramach Programu Emisji Obligacji oferowanych jest do 1 000 000 (słownie: jeden milion) zdematerializowanych obligacji zwykłych na okaziciela.

Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).

Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych).

5.1.3 Terminy, wraz z wszelkimi możliwymi zmianami, obowiązywania oferty i opis procedury składania zapisów

Emitent będzie oferował Obligacje w terminie ważności Prospektu, tj. w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu lub do dnia zakończenia Programu Emisji Obligacji, tj. do dnia wyemitowania na podstawie Prospektu wszystkich Obligacji w liczbie określonej Programem Emisji Obligacji przed dniem upływu 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu, w zależności od tego, który dzień nastąpi wcześniej.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zawierające terminy obowiązywania Oferty dla Obligacji danej Serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce "Publiczny Program Emisji Obligacji" oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą w placówkach Oferującego. Aktualna lista placówek przyjmujących zapisy na Obligacje została zamieszczona w Załączniku Nr 6 do Prospektu. Oferujący nie wyklucza powołania Konsorcjum Dystrybucyjnego. Informacja o ewentualnym poszerzeniu listy podmiotów przyjmujących zapisy na Obligacje wraz z wykazem placówek, w którym można złożyć zapis na Obligacje, zostanie podana do publicznej wiadomości komunikatem aktualizującym.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w formie i zgodnie z regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, jednak zasady te nie mogą być sprzeczne z postanowieniami Prospektu.

Wzór formularza zapisu został zamieszczony w Załączniku Nr 4 do Prospektu. Zapis na Obligacje powinien być sporządzony w języku polskim, w trzech egzemplarzach po jednym dla Inwestora, placówki przyjmującej zapis oraz Oferującego. Na dowód przyjęcia zapisu, Inwestor otrzymuje jeden egzemplarz wypełnionego i podpisanego formularza zapisu.

Po upływie terminu dokonywania wpłat na Obligacje danej Serii, określonego w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Emitent, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta, dokona przydziału Obligacji danej Serii. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej Serii zostaną one zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Dzień Emisji danej Serii Obligacji stanowi dzień powstania praw z Obligacji danej Serii.

Emitent po zapisaniu w Ewidencji Obligacji danej Serii podejmie niezwłocznie niezbędne działania w celu rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW.

Obligacje danej Serii, po dokonaniu przydziału, zostaną zapisane w Dniu Emisji w Ewidencji, a następnie, po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW, na Rachunkach Papierów Wartościowych, Rachunkach Zbiorczych Inwestorów, lub na Koncie Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW.

W sytuacji, gdy Inwestor w formularzu zapisu na Obligacje danej Serii wskaże nieprawidłowy numer Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego Obligacji danej Serii przydzielone Inwestorowi zostaną po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW zapisane na Koncie Sponsora Emisji.

Obligatariusz, który nie wskazał w formularzu zapisu na Obligacje danej Serii numeru Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczego lub wskaże nieprawidłowy numer Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, otrzyma od Noble Securities, po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW, potwierdzenie nabycia Obligacji danej Serii. Potwierdzenie nabycia Obligacji danej Serii zostanie wysłane listem poleconym na adres korespondencyjny Obligatariusza wskazany w formularzu zapisu na Obligacje danej Serii w terminie do 14 dni po Dniu Emisji.

W celu przeniesienia Obligacji danej Serii z Konta Sponsora Emisji na swój Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy Obligatariusz, winien złożyć firmie inwestycyjnej prowadzącej dla niego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy otrzymane od Noble Securities potwierdzenie nabycia Obligacji danej Serii. Zasilenie Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego Obligacjami danej Serii nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie Oferującemu, w terminie wskazanym w treści aneksu do Prospektu, jednak nie krótszym niż 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji.

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

W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej powyżej Emitent, uchwałą Zarządu, dokona zmiany Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii poprzez zmianę terminu przydziału Obligacji danej Serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji Danej Serii będzie również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, a także może być zmiana Dni Płatności Odsetek i Dnia Wykupu dla Obligacji danej Serii, zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie.

Zmienione Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl.

Osoby, które nie złożyły Oferującemu 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 Oferty Danej Serii.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika.

Osoba występująca w charakterze pełnomocnika zobowiązana jest przedstawić podmiotowi przyjmującemu formularz zapisu wystawione przez Inwestora pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo powinno być wystawione w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisami mocodawcy uwierzytelnionymi notarialnie.

W przypadku, gdy pełnomocnikiem Inwestora jest dom maklerski z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nie jest wymagane notarialne uwierzytelnienie dokumentu pełnomocnictwa. W takim przypadku dane mocodawcy potwierdza upoważniony pracownik domu maklerskiego - pełnomocnika.

Pełnomocnictwo udzielane poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej musi być uwierzytelnione przez właściwy terytorialnie polski urząd konsularny, chyba że inaczej stanowią przepisy prawa lub umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Tekst pełnomocnictwa udzielonego w języku innym niż polski musi zostać przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego na język polski.

Ponadto pełnomocnictwo powinno zawierać następujące dane dotyczące osoby pełnomocnika i osoby, na rzecz której składany jest zapis na Obligacje:

- dla osób fizycznych (rezydenci lub nierezydenci w rozumieniu Prawa Dewizowego): imię, nazwisko, adres, numer dowodu osobistego i numer PESEL bądź numer paszportu;
- rezydenci będący osobami prawnymi: firmę, siedzibę i adres, oznaczenie sądu rejestrowego i numer, pod którym osoba prawna jest zarejestrowana, numer REGON;
- nierezydenci będący osobami prawnymi: nazwę, adres, numer lub oznaczenie właściwego rejestru lub jego odpowiednika.

Oprócz pełnomocnictwa osoba występująca w charakterze pełnomocnika zobowiązana jest przedstawić następujące dokumenty:

- dowód osobisty lub paszport (osoba fizyczna – rezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego), paszport (osoba fizyczna – nierezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego);
- wyciąg z właściwego rejestru pełnomocnika (osoba prawna – rezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego);
- wyciąg z właściwego dla siedziby pełnomocnika rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o pełnomocniku, z którego wynika jego status prawny, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji (osoba prawna – nierezydent). Jeżeli przepisy prawa lub umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska nie stanowią inaczej, ww. wyciąg powinien być uwierzytelniony przez właściwy terytorialnie polski urząd konsularny i następnie przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego na język polski;

- wyciąg z właściwego rejestru Inwestora (osoba prawna – rezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego);
- wyciąg z właściwego dla siedziby Inwestora rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o Inwestorze, z którego wynika jego status prawny, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji (osoba prawna – nierezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego). Jeżeli przepisy prawa lub umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska nie stanowią inaczej, ww. wyciąg powinien być uwierzytelniony przez właściwy terytorialnie polski urząd konsularny i następnie przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego na język polski.

Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez Oferującego.

Liczba pełnomocnictw posiadanych przez jedną osobę nie jest ograniczona.

5.1.4 Odstąpienie od Oferty lub niedojście emisji do skutku

5.1.4.1 Odstąpienie od Oferty

Emitent zastrzega sobie prawo podjęcia decyzji o odstąpieniu od Oferty Obligacji danej Serii. Ewentualną decyzję o odstąpieniu od Oferty podejmie Zarząd. Zarząd Emitenta może odstąpić od Oferty Obligacji danej Serii podejmując stosowną decyzję do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje Danej Serii, jeśli uzna takie działanie za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Emitent może odstąpić od Oferty Obligacji danej Serii po terminie rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacji Danej Serii i najpóźniej do dnia przydziału Obligacji Danej Serii jedynie z ważnych powodów, do których należy zaliczyć w szczególności:

- nagle i nieprzewidywalne zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Spółki,
- nagle i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Spółki.

Informacja o ewentualnym odstąpieniu od Oferty Obligacji danej Serii zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl.

W przypadku odstąpienia od Oferty Obligacji danej Serii po terminie rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii, wszystkie złożone zapisy utracą ważność niezwłocznie po podaniu informacji o odstąpieniu od Oferty do publicznej wiadomości. Środki wpłacone przez Inwestorów będą zwracane w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.4.2 Niedojście emisji Obligacji do skutku

Emisja danej Serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty, na zasadach określonych w pkt. 5.1.4.1 Części IV Prospektu, lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja danej Serii.

Informacja o niedojściu emisji Oferty danej Serii Obligacji do skutku zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl.

5.1.5 Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot Inwestorom

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji danej Serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej Serii, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji. Liczba przydzielanych Obligacji danej Serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje danej Serii zostaną przydzielone Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej Serii. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje, Obligacje takie

zostaną przydzielone Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji danej Serii, w drodze losowania.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej Serii, powodujący, iż liczba Obligacji wynika z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej Serii, będzie to oznaczać nie przydzielenie ani jednej Obligacji danej Serii.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej Serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu, niedojścia emisji danej Serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.6 Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej ilościowo lub wartościowo)

Wielkość minimalnego i maksymalnego zapisu na Obligacje danej Serii zostanie ustalona Uchwałą Emisyjną Obligacji Danej Serii i zostanie przekazana do wiadomości w treści Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii Obligacji w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl.

Maksymalny zapis na Obligacje danej Serii nie może być wyższy niż maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej Serii. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej Serii wyższą niż maksymalna możliwa do subskrybowania liczba Obligacji wskazana w treści Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii Obligacji jest ważny w liczbie równej maksymalnej możliwej do subskrybowania liczbie Obligacji wskazanej w treści Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii Obligacji.

5.1.7 Sposób i terminy wnoszenia wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych

Zapis powinien być opłacony w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Z tytułu subskrybowania Obligacji nie jest pobierana dodatkowa prowizja, chyba, że przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a podmiotem przyjmującym zapis lub regulamin obowiązujący w podmiocie przyjmującym zapis.

Wpłata niepełna oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej Serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej Serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu. Wpłata na Obligacje musi być dokonana w złotych polskich na rachunek bankowy Noble Securities. Numer rachunku bankowego Noble Securities zostanie wskazany w formularzu zapisu na Obligacje danej Serii. Tytuł wpłaty powinien zawierać numer PESEL albo REGON oraz imię i nazwisko albo nazwę (firmę) Inwestora.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Oferującego, który przeznaczy je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Wpłata na Obligacje dokonywana na rachunek bankowy Noble Securities musi być zaksięgowana na tym rachunku najpóźniej na koniec ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii wskazanym w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii.

Przydzielone Inwestorowi Obligacje zostaną zapisane w Dniu Emisji w Ewidencji. Po rejestracji Obligacji w KDPW zostaną one zaksięgowane za pośrednictwem KDPW na wskazanym przez Inwestora Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczym lub, w przypadku gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje numeru Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczego lub wskaże nieprawidłowy numer Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego na Koncie Sponsora Emisji.

5.1.8 Szczegółowy opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej Serii, informacja o wyniku Oferty danej Serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta raportem bieżącym Emitenta jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa oraz w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl. W tej samej formie Emitent przekaże do publicznej wiadomości informację o rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW.

5.1.9 Procedura wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

5.2 Zasady dystrybucji i przydziału

5.2.1 Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe. W przypadku gdy oferta jest przeprowadzana jednocześnie na rynkach, w dwóch lub w większej liczbie krajów i gdy transza jest zarezerwowana dla któregoś z tych rynków, należy wskazać taką transzę

Program Emisji Obligacji jest przeprowadzany jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: (i) osoby fizyczne, (ii) osoby prawne, oraz (iii) jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego. Zwraca się uwagę, iż nabywanie i posiadanie przez nierezydentów Obligacji może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w krajach pochodzenia tych nierezydentów.

Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na obowiązujące w tych krajach regulacje dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

Oferujący zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

5.2.2 Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych papierów wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji zostaną one zapisane w Dniu Emisji w Ewidencji, a następnie na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych Inwestorów wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje lub na Koncie Sponsora Emisji, w przypadku gdy Inwestor wskaże w formularzu zapisu na Obligacje nieprawidłowy numer Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego. Inwestorzy nie będą indywidualnie zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej Serii. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej Serii, informacja o wyniku Oferty danej Serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta raportem bieżącym Emitenta jeśli będzie to wynikało

z obowiązujących przepisów prawa oraz w sposób w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl. Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej Serii na ASO Catalyst nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

5.3 Cena

5.3.1 Określenie spodziewanej ceny oferowanych papierów wartościowych lub metoda określania ceny i procedura jej podania do publicznej wiadomości. Należy wskazać kwotę kosztów i podatków, które ponosi inwestor zapisujący się na papiery wartościowe lub je nabywający

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).

Na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez Inwestorów składających zapis na Obligacje opłat od takiego zapisu ani podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a podmiotem przyjmującym zapis lub regulamin obowiązujący w podmiocie przyjmującym zapis.

5.4 Plasowanie i gwarantowanie

5.4.1 Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Oferta koordynowana jest wyłącznie przez Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33. Noble Securities jest jednocześnie Oferującym. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

5.4.2 Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Do dnia zarejestrowania Obligacji danej Serii w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. funkcję agenta ds. płatności wykonuje Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33 na zasadach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, a po tym dniu jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Książęcej 4.

5.4.3 Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji oraz podmiotów, które podjęły się plasowania oferty

Do Daty Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie, a aneks będzie zawierał informacje o warunkach danej umowy.

Podmiotem zobowiązanym do plasowania Oferty na zasadzie „dołożenia wszelkich starań” jest Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33. Na Datę Prospektu nie jest znana liczba Obligacji jak zostanie wyemitowana w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu uplasowania wszystkich Obligacji prowizja za plasowanie Obligacji wyniesie 2,5 mln zł (dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

5.4.4 Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Do Daty Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną.

6 DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1 Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych

Emitent planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA poszczególnych Serii Obligacji.

Po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO Catalyst nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

6.2 Rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczane do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu

Akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym i są notowane na rynku podstawowym GPW.

Na Datę Prospektu jakiekolwiek obligacje wyemitowane przez Emitenta nie są dopuszczane do obrotu na jakimkolwiek rynku regulowanym lub rynku równoważnym.

Spółka wyemitowała w dniu 9 lipca 2012 r. obligacje serii A o wartości 100 000 000, 00 zł z terminem wykupu przypadającym na dzień 9 lipca 2015 r. Z kolei w dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka wyemitowała obligacje serii B o wartości 35 000 000,00 zł. z terminem wykupu przypadającym na dzień 13 czerwca 2017 r.

Wyemitowane przez Emitenta obligacje serii A i obligacje serii B są przedmiotem obrotu w ASO Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot.

Obligacje serii A Emitenta są notowane w ASO Catalyst od dnia 31 sierpnia 2012 r., a obligacje serii B Emitenta są notowane w ASO Catalyst od dnia 4 sierpnia 2014 r.

Wartość obligacji serii A Emitenta notowanych w ASO Catalyst to aktualnie 65 000 000, 00 zł, a wartość obligacji serii B Emitenta notowanych w ASO Catalyst to aktualnie 35 000 000, 00 zł.

W dniu 23 września 2014 r. Spółka wyemitowała obligacje serii C o wartości 20 000 000, 00 zł z terminem wykupu przypadającym na dzień 23 września 2017 r. W dniu 19 listopada 2014 r. obligacje serii C zostały wprowadzone do ASO Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot.

6.3 Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania

Funkcję Animatora Rynku w rozumieniu Regulaminu ASO dla obligacji serii A i obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta pełni Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33.

Na Datę Prospektu, na podstawie umowy zawartej przez Emitenta, Oferujący będzie pełnił funkcję Animatora Rynku w rozumieniu Regulaminu ASO dla Obligacji.

7 INFORMACJE DODATKOWE

7.1 Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

Oferujący

Noble Securities pełniący rolę oferującego jest podmiotem odpowiedzialnym za pośredniczenie w proponowaniu przez Emitenta nabycia Obligacji, a w szczególności polegające na:

- przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu zmierzającego do zatwierdzenia przez KNF Prospektu,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu Oferty Obligacji,
- pełnieniu funkcji Agenta ds. Płatności (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW),
- pełnieniu funkcji Depozytariusza (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW).

Doradca Prawny

FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Krakowie, pełniąc rolę doradcy prawnego Emitenta w procesie przygotowania odpowiednich części Prospektu.

7.2 Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W dokumencie ofertowym nie zostały zamieszczone dodatkowe informacje, które byłyby badane lub przejrane przez biegłych rewidentów.

7.3 Dane na temat eksperta

Nie były podejmowane żadne działania ze strony ekspertów związane z Ofertą Obligacji.

7.4 Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji

W dokumencie ofertowym nie zostały zamieszczone jakiegokolwiek informacje pochodzące od osób trzecich.

7.5 Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego dłużnym papierom wartościowym na wniosek emitenta lub we współpracy z emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating

Obligacjom nie zostały przyznane jakiegokolwiek ratingi kredytowe.

DEFINICJE I SKRÓTY

Definicje i skróty zastosowanie w Prospekcie:

Agent ds. Płatności	Noble Securities
Akcje	Akcje Emitenta zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy
Akcjonariusz	Akcjonariusz Emitenta
ASO, ASO Catalyst	Alternatywny System Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA i BondSpot SA
Banki Referencyjne	banki referencyjne wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii
BondSpot	BondSpot Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
B.V.	Besloten Vennootschap – forma prawna przedsiębiorstwa pod prawem holenderskim; odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji równa Wartości Nominalnej
Data Badania	ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego
Data Prospektu	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Depozytariusz	Noble Securities pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, Rachunek Zbiorczy lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje danej serii
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	dzień emisji Obligacji danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii będący dniem powstania praw z Obligacji danej serii
Dzień Płatności Odsetek lub (w zależności od kontekstu) Dni Płatności Odsetek	dni płatności odsetek, zgodnie z regulacjami KDPW, wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii
Dzień Ustalenia Odsetek	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
Dzień Ustalenia Praw	szósty Dzień Roboczy przed odpowiednio Dniem Wykupu, Dniem Płatności Odsetek lub Dniem Wcześniejszego Wykupu lub po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW oznacza dla tej serii, również inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW
Dzień Roboczy	(i) każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym Noble Securities prowadzi normalną działalność operacyjną oraz wykonuje czynności określone w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji, albo (ii) od dnia rejestracji Obligacji danej serii w KDPW oznacza dla tej serii każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną oraz wykonuje czynności określone w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji
Dzień Wykupu	dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
Emitent	Capital Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez

	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 373001, posiadająca nr NIP 108-00-09-913, REGON 142742125.
Ewidencja	ewidencja obligacji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Noble Securities, w której do dnia rejestracji danej serii Obligacji w KDPW zapisane są Obligacje danej serii.
EUR, euro	Euro - jednostka monetarna w państwach tworzących strefę euro w Unii Europejskiej
EURIBOR	ang. <i>Euro Interbank Offered Rate</i> – referencyjna wysokość oprocentowania depozytów i kredytów na rynku międzybankowym strefy euro.
FIZAN, Real Estate Income Assets FIZAN	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych Real Estate Income Assets
Fundusz II	Patron Capital L.P. II z siedzibą w Road Town (Brytyjskie Wyspy Dziewicze), jeden z funduszy stanowiących Patron Capital Partners
Fundusz III	Patron Capital L.P. III z siedzibą w Gibraltarze, jeden z funduszy stanowiących Patron Capital Partners
Fundusze Patron	Fundusz II i Fundusz III
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
Grupa, Grupa Emitenta	Emitent wraz z podmiotami zależnymi wskazanymi w pkt. 7.1 Części III Prospektu
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej zainteresowana nabyciem Obligacji
Jednostkowy Dług Netto	łączna wartość bilansowa jednostkowych oprocentowanych zobowiązań Emitenta, w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych oraz poręczeń udzielonych przez Emitenta pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z jednostkowego sprawozdania finansowego
Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto	stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 121)
Kodeks Spółek Handlowych, ksh	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1030)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
Konto Sponsora Emisji	po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, konto depozytowe Noble Securities w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali w formularzu zapisu na Obligacje numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Kwota Odsetek	kwota odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji

Kwota Wykupu	w odniesieniu do danej Obligacji kwota należności głównej tj. kwota równa Wartości Nominalnej
Marża	liczba punktów procentowych o jaka powiększona jest Ogłoszona Stawka Referencyjna w celu ustalenia Kwoty Odsetek, która wskazana jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
NBP	Narodowy Bank Polski
Noble Securities	Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651
Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji
Obligatariusz	osoba wpisana do Ewidencji jako posiadacz Obligacji danej serii uprawniony do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, zaś po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Rachunku Zbiorczym lub Koncie Sponsora Emisji
Oferta	publiczna ofertę Obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji
Oferujący	patrz definicja „Noble Securities”
Ogłoszona Stawka Referencyjna	stawka WIBOR (tj. <i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o długości okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, ogłaszana na stronie WIBOR wyświetlanej przez <i>Monitor Rates Services Reuters</i> lub innej stronie, która ją zastąpi
Okres Odsetkowy	okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włączając ten dzień)
Open TFI	Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie
Ordynacja podatkowa	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. , Nr 85, poz. 749)
Organizator ASO	odpowiednio GPW lub BondSpot
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	szczegółowe warunki emisji poszczególnych Serii Obligacji przyjęte w formie uchwały Zarządu Emitenta.
Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii	dokument, będący „formularzem ostatecznych warunków” w rozumieniu art. 22 ust. 5 pkt. 1a) Rozporządzenia o Prospekcie, publikowany przez Emitenta w formie raportu bieżącego, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób w jaki został

	opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta http://inwestor.capitalpark.pl w zakładce „Publiczny Program Emisji Obligacji” oraz na stronie internetowej Oferującego www.noblesecurities.pl , zawierający informacje o szczegółowych warunkach oferty Obligacji danej Serii, w szczególności zawierający Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.
Patron Capital Partners	Termin używany dla określenia wszelkich funduszy Patron Capital, tj. na Datę Prospektu czterech indywidualnych Funduszy: Patron Capital L.P. I, Funduszu II, Funduszu III i Patron Capital L.P. IV
PKB	produkt krajowy brutto
PLN, zł	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Podstawowe Warunki Emisji Obligacji	dokument stanowiący Załącznik Nr 1 do Prospektu
Podatki	podatki, opłaty lub inne należności publicznoprawne nałożone na mocy przepisów wydanych w Polsce
Poz.	Pozycja
p.p.	punkt procentowy
Prawo Budowlane	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.)
Prawo Ochrony Środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.)
Prawo Wodne	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 145 z późn. zm.)
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny, będący jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie, Obligacjach oferowanych w Publicznej Ofercie oraz Obligacjach wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu, sporządzony na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz zgodnie z Rozporządzeniem o Prospekcie
Publiczna Oferta, Oferta	publiczna oferta Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji
Program Emisji Obligacji	program emisji obligacji Emitenta w rozumieniu art. 21 ust. 2 pkt. 1) Ustawy o Ofercie powołany Uchwałą nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwałą nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji
PUW	prawo użytkowania wieczystego
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane Obligacje
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane Obligacje
Raport Emmersona	Raport z wyceny nieruchomości Grupy sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Emmerson Evaluation sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Regulacje KDPW	obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności Regulamin Krajowego

	Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Regulamin ASO	odpowiednio Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW lub Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot
Rekomendacja S	Dokument przygotowany przez KNF określający listę dobrych praktyk dla banków przy udzielaniu kredytów hipotecznych
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (z późn. zmianami) wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechnienia reklam zmienione Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) nr 486/2012 z dnia 30 marca 2012 r. zmieniającym rozporządzenie (WE) nr 809/2004 w odniesieniu do formy i treści prospektu emisyjnego, prospektu emisyjnego podstawowego, podsumowania oraz ostatecznych warunków, a także w odniesieniu do wymogów informacyjnych
Rozporządzenie Rady WE nr 139/2004	Rozporządzenie Rady WE nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw
SA	Spółka Akcyjna
S.à r.l.	Société à responsabilité limitée – forma prawna przedsiębiorstwa; odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
Seria	Obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach Publicznego Programu Emisji reprezentujące te same prawa, w szczególności charakteryzujące się tym samym Dniem Emisji oraz Dniem Wykupu
S.K.A.	Spółka komandytowo-akcyjna
Skonsolidowany Dług Netto	łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
sp.k.	Spółka komandytowa
sp.p.	Spółka partnerska
sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka	patrz definicja „Emitent”
Statut	Statut Emitenta
Strona Internetowa Emitenta	strona internetowa pod adresem www.capitalpark.pl lub każda inna strona internetowa, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
Swapy stopy procentowej	Umowa pomiędzy dwiema stronami, na podstawie której strony wypłacają sobie wzajemnie, w określonych odstępach czasu w trakcie trwania kontraktu, odsetki od umownego nominalu kontraktu, naliczane według odmienniej stopy procentowej
TEGoVA	Standard obmiaru powierzchni opracowany przez organizację TEGoVA (<i>The European Group of Valuers' Associations</i>), zrzeszającą europejskich specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości
Uchwała Emisyjna Obligacji Danej Serii	Uchwała Zarządu Emitenta, na podstawie której emitowane są Obligacje danej Serii, ustalająca Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii
UE, Unia Europejska	Unia Europejska, związek państw – członków Wspólnot Europejskich zawarty na podstawie Traktatu o Unii Europejskiej (podpisany w 1992

	roku w Maastricht, wszedł w życie 1 listopada 1993 r.)
USD	Dolar amerykański, waluta obowiązująca jako prawny środek płatniczy na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej
Ustawa Deweloperska	Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 137)
Ustawa o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym	Ustawa z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. nr 84, poz. 711 z późn. zm.)
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późn. zm.)
Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 157)
Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)
Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.)
Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego	Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 803)
Ustawa o Lasach	Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 1153)
Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców	Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758 ze zm.)
Ustawa o Obligacjach	ustawa o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 730)
Ustawa o Ochronie Gruntów Rolnych i Leśnych	Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1382)
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r., Nr 50, poz. 331, z późn. zm.)
Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 150)
Ustawa o Ochronie Zabytków	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.)
Ustawa o Podatkach i Opłatach Lokalnych	Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 849)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 361 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 851 z późn. zm.)
Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 101, poz. 649 z późn. zm.)

Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., Nr 93, poz. 768 z późn. zm.)
Ustawa Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 roku Prawo dewizowe (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 826 z późn. zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. nr 152 poz. 330 z późn. zm.)
Ustawa o Specjalnych Strefach Ekonomicznych	Ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007, Nr 42, poz. 274 z późn. zm.)
Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1222)
Ustawa o Udostępnieniu Informacji o Środowisku	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.)
Ustawa o Własności Lokali	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
Ustawa o Zapobieganiu Szkodom w Środowisku i ich Naprawie	Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 210 ze zm.)
Walne Zgromadzenie, WZ	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
Wartość Nominalna	wartość 100 zł (słownie: sto złotych) dla jednej Obligacji emitowanej w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji
Warunki Emisji	warunki emisji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Danej Serii oraz zasadami przydziału Obligacji opisanymi w Prospekcie stanowią Warunki Emisji dla danej Serii Obligacji
WIBOR	ang. <i>Warsaw Interbank Offered Rate</i> – referencyjna wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym
Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy	stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy”
Zarząd	Zarząd Emitenta

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 Podstawowe Warunki Emisji - stanowiące Załącznik nr 2 do Uchwały Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 1/11/2014 z dnia 12 listopada 2014 roku zmieniającej uchwałę Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 2/10/2014 z dnia 11 października 2014 r. w przedmiocie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji.

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument określa podstawowe warunki emisji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) obligacji emitowanych przez Capital Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000373001, posiadającą numer NIP 1080009913, REGON 142742125, o kapitale zakładowym w wysokości 104 744 107,00 złotych (opłaconym w całości) („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje emitowane są w ramach programu emisji obligacji do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych) ustanowionego na podstawie Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r. („**Program Emisji Obligacji**”).

Wartość nominalna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu Emisji wynosi 100 zł (słownie: sto złotych). Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z ostatecznymi warunkami emisji danej serii, na podstawie których Zarząd Emitenta ustali szczegółowe parametry danej serii Obligacji („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji, Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii oraz zasady przydziału Obligacji opisane w prospekcie emisyjnym Obligacji łącznie stanowią warunki emisji danej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”).

1. DEFINICJE

„**ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą Catalyst.

„**Agent ds. Płatności**” oznacza Noble Securities S.A.

„**Banki Referencyjne**” oznaczają banki referencyjne wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

„**BondSpot**” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie

„**Depozytariusz**” oznacza Noble Securities S.A. pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje danej serii.

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień emisji Obligacji danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii będący dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

„**Dzień Płatności Odsetek**” lub (w zależności od kontekstu) „**Dni Płatności Odsetek**” oznaczają dni płatności odsetek wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Dzień Roboczy**” oznacza: (i) każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym Noble Securities S.A. prowadzi normalną działalność operacyjną oraz wykonuje czynności określone w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji, albo (ii) od dnia rejestracji Obligacji danej serii w KDPW oznacza dla tej serii każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną oraz wykonuje czynności określone w niniejszych Podstawowych Warunkach Emisji.

„**Dzień Sesyjny**” oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW.

„**Dzień Ustalenia Odsetek**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego.

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem przypadku otwarcia likwidacji Emitenta lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z pkt 7 (*Wcześniejszy wykup w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu*) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu, kiedy to za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, w którym Obligacje danej serii zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

„**Ewidencja**” oznacza ewidencję obligacji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Noble Securities S.A., w której do dnia rejestracji danej serii Obligacji w KDPW zapisane są Obligacje danej serii.

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

„**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**”, „**Grupa Capital Park**” oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta, wspólnie kontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF.

„**Jednostkowy Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową jednostkowych oprocentowanych zobowiązań Emitenta, w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych oraz poręczeń udzielonych przez Emitenta pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z jednostkowego sprawozdania finansowego.

„**Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta.

„**Kapitały Własne Emitenta**” oznacza wartość bilansową kapitałów własnych Emitenta w ujęciu jednostkowym.

„**Kapitały Własne Grupy**” wartość bilansową kapitałów własnych Grupy w ujęciu skonsolidowanym (wraz z uwzględnieniem kapitałów mniejszości).

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

„**Konto Sponsora Emisji**” oznacza, po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, konto depozytowe Noble Securities S.A. w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali nieprawidłowy numer Rachunku Papierów Wartościowych.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej.

„**Marża**” oznacza liczbę punktów procentowych, o jaką powiększona jest Ogłoszona Stawka Referencyjna w celu ustalenia Kwoty Odsetek, która wskazana jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

„**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**Obligacje**” oznaczają obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji.

„**Obligatariusz**” oznacza osobę wpisaną do Ewidencji jako posiadacz Obligacji danej serii uprawniony do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, zaś po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

„**Ogłoszona Stawka Referencyjna**” oznacza stawkę WIBOR (tj. *Warsaw Interbank Offer Rate*) dla depozytów złotówkowych o długości okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, ogłaszaną na stronie WIBOR wyświetlanej przez *Monitor Rates Services Reuters* lub innej stronie, która ją zastąpi.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 6 (*Wcześniejszy wykup obligacji na wniosek Emitenta*), pkt 7 (*Wcześniejszy wykup w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu*) lub odpowiednio pkt 8 (*Likwidacja*) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włączając ten dzień).

„**Podatki**” oznaczają podatki, opłaty lub inne należności publicznoprawne nałożone na mocy przepisów wydanych w Polsce.

„**Podmiot z Grupy**” oznacza każdy podmiot zależny od Emitenta lub współkontrolowany przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane Obligacje.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane Obligacje.

„**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza strona internetowa pod adresem www.capitalpark.pl lub każda inna strona internetowa, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania.

„**Świadectwo Depozytowe**” oznacza pisemny, imienny dokument wystawiony na rzecz Obligatariusza, potwierdzający na dany dzień prawa Obligatariusza wynikające z Obligacji, których jest posiadaczem.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r. (tj. z dnia 12 marca 2014 r., Dz.U. z 2014 r. poz. 730 ze zmian.).

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r., Dz.U. z 2014 r. poz. 94 ze zmian.).

„**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 (tj. z dnia 28 czerwca 2013 r., Dz.U. z 2013 r. poz. 1382 ze zmian.).

„**Wartość Nominalna**” oznacza wartość 100 zł (słownie: sto złotych) dla jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji.

„**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 7.4 Podstawowych Warunków Emisji, odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zawartym w Załączniku nr 1 do niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach oraz w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, (ii) Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12

listopada 2014 r. Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Danej Serii mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną ustalone przez Zarząd Emitenta na podstawie uchwały Zarządu.

3. OPIS OBLIGACJI

- 3.1 Obligacje są zdematerializowanymi papierami wartościowymi na okaziciela. Prawa z Obligacji danej serii powstaną z chwilą zapisania ich w Ewidencji. Po Dacie Emisji Emitent podejmie niezwłocznie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Poprzez emisję Obligacji Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza wyłącznie świadczenia pieniężne przewidziane w Warunkach Emisji.
- 3.2 Obligacje nie są zabezpieczone.
- 3.3 Numer serii Obligacji, liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii oraz łączna maksymalna wartość Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 3.4 Obligacje danej serii emitowane są w Dniu Emisji.
- 3.5 Miejscem emisji jest Warszawa.
- 3.6 Prawa z Obligacji przysługują osobie wpisanej do Ewidencji jako posiadacz Obligacji, a po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; osobie na której rzecz zostały zapisane Obligacje na Koncie Sponsora Emisji lub, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.
- 3.7 Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, a po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
- 3.8 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji. Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji poszczególnych serii Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji takiej serii do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

4. OPROCENTOWANIE

- 4.1 Obligacje są oprocentowane. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Wysokość oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji Danej Serii. Kwoty Odsetek są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub odpowiednio dat wcześniejszego wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (włącznie).
- 4.2 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 4.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = N \times SP \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- „KO” oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- „N” oznacza Wartość Nominalną;
- „SP” oznacza zmienną stopę procentową, na którą składa się stawka referencyjna, o której mowa w pkt 4.5 poniżej powiększona o Marżę;
- „LD” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym;

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

4.4 Kwota Odsetek od Obligacji obliczona będzie przez Emitenta.

4.5 Stawka referencyjna do obliczenia oprocentowania Obligacji o oprocentowaniu zmiennym zostanie ustalona w następujący sposób:

- 4.5.1 około godziny 11:00 w Dniu Ustalenia Odsetek Emitent ustali Ogłoszoną Stawkę Referencyjną;
- 4.5.2 w przypadku, gdy Ogłoszona Stawka Referencyjna nie będzie dostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych o długości wskazanej w pkt 8 Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali, po odrzuceniu dwóch skrajnych notowań, stawkę referencyjną jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 4 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę);
- 4.5.3 w przypadku, gdy stawka referencyjna nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, stawka referencyjna zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej stawki referencyjnej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym dzień ustalenia stawki referencyjnej.

4.6 Po obliczeniu Kwoty Odsetek Emitent zawiadomi Agenta ds. Płatności, a po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, KDPW o wysokości Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy z tytułu Obligacji danej serii zgodnie z Regulacjami KDPW.

5. WYKUP OBLIGACJI

5.1 Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami pkt 6 (*Wcześniejszy wykup obligacji na wniosek Emitenta*), pkt 7 (*Wcześniejszy wykup w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu*) lub odpowiednio pkt 8 (*Likwidacja*) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji. Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Kwoty Wykupu na rzecz Obligatariuszy. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

6. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA WNIOSEK EMITENTA

6.1 Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zgodnie z pkt 12 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz dzień wcześniejszego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu

Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki wcześniejszy wykup. Liczba Obligacji wskazana przez Emitenta powyżej może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z postanowieniami Punktu 6.2 poniżej.

- 6.2 W przypadku wcześniejszego wykupu tylko części Obligacji, wykupowi podlegać będzie część Obligacji, wskazanych w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 6.1 powyżej, posiadanych przez danego Obligatariusza w liczbie ustalonej według następującego wzoru:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

- 6.3 Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu powiększonej o narosłe i niezapłacone odsetki liczone do daty wcześniejszego wykupu (włącznie) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych.

7. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

7.1 Podstawy wcześniejszego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy.

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej:

- 7.1.1 Emitent złożył do sądu wnioski o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego albo jeżeli sąd ogłosił upadłość Emitenta;
- 7.1.2 wydane zostało przez sąd postanowienie o likwidacji Emitenta albo podjęta została uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o likwidacji Emitenta lub podjęta została decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- 7.1.3 wydane zostało prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- 7.1.4 akcje Emitenta zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym;

- 7.1.5 Obligacje zostały wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku uprzedniego wprowadzenia ich to tego systemu obrotu;
- 7.1.6 Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania jest wyższy niż 1,2;
- 7.1.7 Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania jest wyższy niż 0,35;
- 7.1.8 Emitent wyemitował obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- 7.1.9 Emitent wypłacił dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekazał środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przedmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raclawicka Point (ul. Raclawicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 60% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji;
- 7.1.10 Emitent lub spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta:
- (i) udzieliły lub zobowiązały się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,
 - (ii) udzieliły lub zobowiązały się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,
 - (iii) udzieliły lub zobowiązały się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta,
- z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina, o ile pożyczki te nie przekroczyły kwoty 200 000 zł. w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, poczynwszy od Dnia Emisji;
- 7.1.11 w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostało ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji;
- 7.1.12 Emitent rozpoczął właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się:
- (x) wszelkich prac rozbiórkowych;
 - (xi) prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina;
 - (xii) prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej;
 - (xiii) wycinki drzew i krzewów;
 - (xiv) zabezpieczenia budynków;
 - (xv) wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie;
 - (xvi) wykonania niwelacji terenu;
 - (xvii) zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
 - (xviii) budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy.

7.2 Podstawy wcześniejszego wykupu przed Dniem Wykupu na żądanie Obligatariuszy za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może, poprzez dostarczenie Emitentowi pisemnego zawiadomienia w terminie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 60 dni od dnia, w którym Obligatariusz uzyskał lub przy dołożeniu należytej staranności mógł uzyskać, informację o zajściu zdarzenia, o którym mowa poniżej i pod warunkiem, że takie zdarzenie nadal trwa, zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 60 dni wykupić, na skutek wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej, pod warunkiem, że Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie, w powyższym terminie 60 dni, uchwałę stwierdzającą, że zdarzenie, które miało miejsce będzie stanowić podstawę do żądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu:

- 7.2.1 Emitent dokonał transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakiegokolwiek części swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% Kapitałów Własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, poczynwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;
- 7.2.2 zaistniały przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30 000 000 zł;
- 7.2.3 wierzyciel lub wierzyciele Emitenta, złożyli w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek będzie bezzasadny i w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku Emitent podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);
- 7.2.4 podjęte zostały przez Emitenta działania wymagane obowiązującymi przepisami prawa (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie Walnego Zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami;
- 7.2.5 dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania;
- 7.2.6 na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany jest do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30 000 000 zł i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;
- 7.2.7 jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30 000 000 zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

7.3 Procedura wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 7.1 lub pkt. 7.2, Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Ewidencję takich Obligacji, a po rejestracji Obligacji w KDPW z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są takie Obligacje) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 30 dni od dnia doręczenia powyższego żądania, o ile:

- (i) wskazuje ono podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz
- (ii) do takiego żądania wcześniejszego wykupu zostało załączone Świadcstwo Depozytowe dotyczące posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, w stosunku do których składane jest żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie płatności Kwot Wykupu takich Obligacji powiększonej o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

7.4 Zgromadzenie Obligatariuszy

- 7.4.1 Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane i odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 7.4.2 Emitent jest uprawniony do zwołania w każdym czasie lub będzie zobowiązany do zwołania na żądanie Obligatariuszy - zgłoszone nie później niż 17 Dni Roboczych przed proponowanym dniem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy - posiadających łącznie co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 7.4.3 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi za pośrednictwem ogłoszenia publikowanego na Stronie Internetowej Emitenta i Raportu Bieżącego (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta), na co najmniej 14 Dni Roboczych przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i będzie wskazywać proponowane miejsce i godzinę oraz porządek obrad wraz z projektami proponowanych uchwał. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie odbywać się w Warszawie.
- 7.4.4 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy celem zmiany Podstawowych Warunków Emisji lub w trybie pkt. 7.1 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, jako mogące mieć wpływ na prawa z Obligacji, nastąpi za pośrednictwem ogłoszenia publikowanego na Stronie Internetowej Emitenta i Raportu Bieżącego.
- 7.4.5 Obligatariusze posiadający łącznie co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji kierujący do Emitenta żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy są obowiązani przekazać Emitentowi takie żądanie w formie pisemnej, załączając do niego imienne świadectwa depozytowe, wydane na podstawie art. 9 Ustawy o Obrocie potwierdzające, że łącznie, na dzień sporządzenia wniosku z takim żądaniem, są posiadaczami co najmniej 15% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz projekty proponowanych uchwał. Emitent jest obowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego żądania, poprzez ogłoszenie na Stronie Internetowej Emitenta zawierające co najmniej dzień, godzinę, miejsce i projekty uchwał, a także wskazujące z czyjej inicjatywy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie każdorazowo zdolne do podejmowania ważnych uchwał w przypadku obecności Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 33% wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie podejmowało wszystkie swoje uchwały poza uchwałami dotyczącymi zmiany Warunków Emisji większością 50% głosów oddanych przez Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Każda Obligacja uprawnia do 1 (jednego) głosu.

- 7.4.6 Zmiana treści Warunków Emisji wymaga ważnie podjętej jednomyślnej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz uprzedniego udzielenia przez Emitenta zgody w formie pisemnej.
- 7.4.7 Koszty organizacji i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.
- 7.4.8 Emitent obowiązany jest do niezwłocznej publikacji na Stronie Internetowej Emitenta wszelkich uchwał podjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

8. LIKWIDACJA

W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwoty Wykupu takich Obligacji wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (włącznie z tym dniem).

9. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

- 9.1 Do dnia, w którym Obligacje danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW wszelkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii dokonywane będą przez Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który na koniec Dnia Ustalenia Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wszystkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji lub Konto Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz posiadaczy, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane na Rachunkach Obligacji lub na Koncie Sponsora Emisji w Dniu Ustalenia Praw, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.
- 9.2 Jeśli płatność będzie miała nastąpić w dniu, który nie jest Dniem Roboczym, płatność taka nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po tym dniu. Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki z tego tytułu.
- 9.3 Emitent będzie dokonywał wszelkich płatności z tytułu Obligacji bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń z wierzytelnościami przysługującymi mu w stosunku do Obligatariusza.
- 9.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Emitenta bez potrąceń, lub pobrań z tytułu Podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takich potrąceń lub pobrań wymagane jest przepisami prawa. Emitent nie będzie zwracał Obligatariuszom żadnych kwot w celu rekompensaty potrąceń lub pobrań, o których mowa powyżej.
- 9.5 Miejszem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Agenta ds. Płatności, a po dniu rejestracji Obligacji w KDPW siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.
- 9.6 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności. W szczególności, wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające maksymalną wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej.

10. PODATKI

- 10.1 Obligatariusz jest zobowiązany przekazać Depozytariuszowi wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami.

- 10.2 W przypadku, gdy Obligatariusz nie przekaże wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku, Podatek ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1 Wszelkie informacje, do udostępnienia których Emitent zobowiązany jest na podstawie Ustawy o Obligacjach będą dokonywane na Stronie Internetowej Emitenta. Ponadto Emitent będzie wypełniał inne obowiązki informacyjne przewidziane w Ustawie o Ofercie Publicznej.
- 11.2 Emitent obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu podstawy wcześniejszego wykupu Obligacji opisanego w pkt. 7 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1 Wszelkie zawiadomienia lub ogłoszenia od Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości w sposób w jaki został opublikowany prospekt emisyjny, tj. na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce Program Emisji Obligacji, a także Raportem Bieżącym Emitenta jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa. Dane zawiadomienie lub ogłoszenie będzie uważane za doręczone Obligatariuszowi po upływie 7 dni od dnia zamieszczenia takiej informacji na Stronie Internetowej Emitenta, o której mowa powyżej.
- 12.2 Wszelkie zawiadomienia od Obligatariusza do Emitenta będą dokonywane poprzez wysłanie listu poleconego lub przesyłki kurierskiej na następujący adres Emitenta:
- Capital Park SA
ul. Marynarska 11
02-674 Warszawa
- 12.3 Emitent może zawiadomić Obligatariuszy o zmianie adresu do doręczeń. Zawiadomienie takie będzie skuteczne w terminie 5 Dni Roboczych od zawiadomienia dokonanego zgodnie z postanowieniami pkt 12.1.

13. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

- 13.1 Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.
- 13.2 Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

Załącznik nr 1 do Podstawowych Warunków Emisji przyjętych Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r. zmieniającą Uchwałę Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 2/10/2014 z dnia 11 października 2014 r. w przedmiocie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji. - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	(a) Niniejszy regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji, niewykupionych w dniu Zgromadzenia Obligatariuszy („Obligacje”) oraz posiadaczy tych Obligacji („Obligatariusze”). (b) Terminy niezdefiniowane w niniejszym Regulaminie mają znaczenie nadane im w warunkach emisji Obligacji („Warunki Emisji”).
2. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA	(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta na wniosek własny lub Obligatariuszy posiadających 15% lub więcej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych na Dzień Zwołania Zgromadzenia (zgodnie z definicją zawartą w punkcie 2(d) poniżej) Obligacji („Uprawnieni Obligatariusze”). (b) Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie w terminie nie wcześniejszym niż 14 Dni Roboczych od dnia jego zwołania i nie dalszym niż 20 Dni Roboczych od dnia jego zwołania („Dzień Zgromadzenia Obligatariuszy”). Dokładne miejsce i datę Zgromadzenia Obligatariuszy ustala Emitent. (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane w drodze ogłoszenia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, a także porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy („Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia”). (d) Zgromadzenie Obligatariuszy jest uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia zostało opublikowane na Stronie Internetowej Emitenta i jednocześnie poprzez publikację Raportu Bieżącego (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta). Data publikacji Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia na Stronie Internetowej Emitenta stanowi „Dzień Zwołania Zgromadzenia”. (e) Emitent jest zobowiązany, w razie otrzymania od Uprawnionych Obligatariuszy odpowiedniego żądania, do publikacji w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania takiego żądania Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia na żądanie Uprawnionych Obligatariuszy na Stronie Internetowej Emitenta i poprzez publikację Raportu Bieżącego (o ile publikacja takiego raportu nie będzie wprost sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta). Uprawnieni Obligatariusze mają ponadto prawo zgłaszania spraw do porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Zwołania Zgromadzenia, a Emitent jest zobowiązany do uwzględnienia w porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy spraw zgłoszonych przez Uprawnionych Obligatariuszy w powyższym terminie. W celu potwierdzenia, czy osoby lub podmioty wnioskujące o publikację ogłoszenia lub zgłaszające sprawy do porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy są Uprawnionymi Obligatariuszami Emitent może żądać przedstawienia Świadcstw Depozytowych lub innych dokumentów potwierdzających posiadanie Obligacji.
3. PRAWO DO UCZESTNICTWA W	(a) W Zgromadzeniu Obligatariuszy oprócz Emitenta mają prawo uczestniczyć Obligatariusze, którzy okażą ważne na Dzień Zgromadzenia Obligatariuszy Świadcstwo Depozytowe.

ZGROMADZENIU	(b) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. , poz. 1203 z późn. zm.) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż na miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza. (c) Obligatariusz może działać samodzielnie lub być reprezentowany przez należycie ustanowionego pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie przez Obligatariusza/ osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż na miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany lub innym dokumentem stwierdzającym bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba była upoważniona do udzielenia pełnomocnictwa w imieniu danego Obligatariusza. (d) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy (e) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do: (i) udziału w głosowaniu; oraz (ii) zabierania głosu.
4. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY	(a) Osoba pełniąca funkcję przewodniczącego, wybrana przez Obligatariuszy spośród swojego grona, otwiera i prowadzi obrady Zgromadzenia Obligatariuszy oraz ustala porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Jeżeli osoba taka nie została wybrana przez Obligatariuszy, wówczas przewodniczącego wyznacza Emitent. W przypadku, gdy przewodniczący jest osobą wybraną przez Obligatariuszy, przewodniczący jest zobowiązany do uwzględnienia w porządku obrad Zgromadzenia spraw zgłoszonych przez Emitenta, zgodnie z propozycją Emitenta co do przebiegu porządku obrad. (b) Jeden głos przypada na każde pełne 1 zł wartości nominalnej niewykupionej Obligacji. (c) Przewodniczący podejmuje decyzję, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, w sprawie zarządzenia przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy, trwającej nie dłużej niż 20 Dni Roboczych. W każdym przypadku łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 20 Dni Roboczych. (d) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy: (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy; (ii) uzupełnianie porządku obrad;

	(iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad; (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad; (v) zarządzanie przerw w obradach; (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem; (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone; (viii) liczenie oddanych głosów; (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona, oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków. (e) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą informacje na temat liczby Obligacji znajdujących się w posiadaniu każdego z Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz liczby przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisują wszyscy Obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są w niej protokołowane. (f) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji. (g) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który podpisuje przewodniczący. Protokół powinien zawierać opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał oraz liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami. Do protokołu należy dołączyć listę obecności oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia. Protokół sporządza się w terminie trzech Dni Roboczych od dnia zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. PODEJMOWANIE UCHWAŁ	(a) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Ogłoszeniu o Zwołaniu Zgromadzenia lub zgłoszonych do porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy (i) przez Uprawnionych Obligatariuszy zgodnie z punktem 2(e) powyżej; lub (ii) przez Emitenta, zgodnie z punktem 4(a) powyżej. Sprawy niewymienione w Ogłoszeniu o Zwołaniu Zgromadzenia i niebędące sprawami o charakterze techniczno-formalnym mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą Obligatariusze reprezentujący 100% wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały. (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować ważne uchwały, jeśli na Zgromadzeniu Obligatariuszy są obecni bądź reprezentowani Obligatariusze posiadający co najmniej 33% wartości nominalnej niewykupionych Obligacji za wyjątkiem uchwał w sprawie zmiany Warunków Emisji gdzie reprezentowani muszą być wszyscy Obligatariusze, przy czym przez niewykupione Obligacje należy rozumieć wyemitowane Obligacje, z wyłączeniem Obligacji,

	które zostały wykupione w całości. (c) Uchwały zapadają większością ponad 50% prawidłowo oddanych głosów za wyjątkiem uchwał w sprawie zmiany Warunków Emisji zapadających większością 100% prawidłowo oddanych głosów. Jednakże dla zmiany Warunków Emisji wymagana jest, oprócz podjęcia uchwały przez Obligatariuszy, pisemna zgoda Emitenta na dokonanie takiej zmiany. Po podjęciu uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz przekaże je do GPW, o ile Obligacje będą wprowadzone do ASO Catalyst w Dniu Zgromadzenia Obligatariuszy. (d) Głosowania są tajne, chyba że Obligatariusze reprezentujący 100% głosów na Zgromadzeniu zgodzą się na głosowanie jawne. Jeżeli jedna osoba reprezentuje więcej niż jednego Obligatariusza wskazuje ona wyraźnie, za kogo i jak głosuje. (e) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne. (f) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na swojej stronie internetowej niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	(a) Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy. (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem. (c) Niniejszy Regulamin może zostać zmieniony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy podjętą za zgodą Emitenta.

Załącznik nr 2

Wzór Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii (Formularz Ostatecznych Warunków Oferty)



OSTATECZNE WARUNKI OFERTY

OBLIGACJI SERII

[•]

emitowanych w ramach

Programu Emisji Obligacji

przez

CAPITAL PARK S.A.

Oferujący:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

[•] r.

OŚWIADCZENIE

Emitent zwraca uwagę, że pełne informacje na temat Emitenta i Oferty Obligacji można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia Prospektu, Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [●] i ewentualnych aneksów do Prospektu i komunikatów aktualizujących. Prospekt wraz z Podstawowymi Warunkami Emisji został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu [●] 2014 roku. Z Prospektem zapoznać się można na Stronie Internetowej Emitenta www.capitalpark.pl oraz Oferującego www.noblesecurities.pl.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [●] zamieszczono podsumowanie poszczególnych emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia o Prospekcie dotyczące Obligacji serii [●], emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

1 PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE PUBLICZNEJ OFERTY OBLIGACJI SERII [●]

Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Serii [●] przygotowane zostały w związku z emisją Obligacji Serii [●] dokonaną na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [●].

Łączna wartość nominalna emitowanych na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [●] wynosi [●] zł (słownie: [●] złotych).

Wartość Nominalna 1 Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).

2 TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje Serii [●].

Termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje Serii [●].

Termin dokonywania wpłat na Obligacje Serii [●].

Termin przydziału Obligacji Serii [●] stanowiący jednocześnie Dzień Emisji.

Przewidywany Dzień Emisji: [●]

Planowany termin wprowadzenia Obligacji Serii [●] do ASO: [●]

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli po rozpoczęciu subskrypcji na Obligacje Serii [●] zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału Obligacji Serii [●], o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu podania do publicznej wiadomości tego aneksu. Powyższe powodować będzie konieczność dokonania przez Zarząd Emitenta w drodze uchwały zmiany niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [●].

Ogłoszenie o zmianie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [●] zostanie opublikowane w sposób w jaki został opublikowany Prospekt i będzie dostępne na Stronie Internetowej Emitenta.

3 SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

1. Seria: [●]
2. Dzień Emisji: [●]
3. Dni Płatności Odsetek: [●]
4. Dzień Wykupu: [●]
5. Liczba Obligacji emitowana w serii: [●]
6. Łączna wartość nominalna serii: [●] zł (słownie: [●] złotych)
7. Marża: [●]
8. Ogłoszona Stawka Referencyjna: [WIBOR dla [●] miesięcznych depozytów]
9. Banki Referencyjne: [●]
10. Cel emisji: [●]
11. Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem: [●]
12. Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem: [●]

4 PODSUMOWANIE DOTYCZĄCE EMISJI OBLIGACJI SERII [●]

Poniżej zamieszczono podsumowanie poszczególnych emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia o Prospekcie dotyczące Obligacji serii [●], emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji, objętego prospektem emisyjnym podstawowym z dnia [●] 2014 r. [oraz aneksem nr [●] 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 są w ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych) ustanowionego na podstawie Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje nie są zabezpieczone pośrednio ani bezpośrednio. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Noble Securities. Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot.

C.2	Waluta emitowanych papierów wartościowych.
	Walutą Obligacji jest złoty polski.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	Obligacje nie będą podlegały ograniczeniom dotyczącym zbywalności.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.
	Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich Serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych tj. Kwoty Odsetek, zwrotu Wartości Nominalnej. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat. Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypełnienia przez Emitenta w terminie w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby jeszcze Dzień Wykupu nie nastąpił. Zobowiązania wynikające z Obligacji danej serii stanowić będą bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, które będą równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem ewentualnych zobowiązań uprzywilejowanych Emitenta, będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych jego zobowiązań. Świadczenia z tytułu odsetek od Obligacji Do dnia, w którym Obligacje danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW wszelkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii dokonywane będą przez Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, przy czym Inwestorzy subskrybujący Obligacje w Ofercie winni są wskazać rachunek bankowy do obsługi świadczeń w momencie składania zapisu na Obligacje. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który na koniec Dnia Ustalenia Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wszystkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiorcze lub Konto Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz posiadaczy, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, Rachunkach Zbiorczych lub na Koncie Sponsora Emisji w Dniu Ustalenia Praw. Prawo do wykupu Obligacji Emitent wykupi Obligacje danej Serii w Dniu Wykupu, wskazanym dla każdej Serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Ponadto Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji danej Serii zgodnie z Warunkami Emisji danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi w Kwocie Wykupu, tj. za kwotę należności głównej równej Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Powyższa Kwota Wykupu zostanie powiększona o Kwotę Odsetek naliczonych do Dnia Wykupu (włącznie) lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie). Świadczenia niepieniężne Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.
C.9	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; imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.
	Nominalna stopa procentowa Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej powiększonej o marżę w wysokości [●].

	Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek Dzień Emisji: [●] Kwoty Odsetek są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (włącznie). Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Dni Płatności Odsetek: [●]. Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej Oprocentowanie zmienne ustalane będzie w oparciu o bazową zmienną stopę procentową WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów. Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat Dzień Wykupu: [●]. Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz dzień wcześniejszego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki wcześniejszy wykup. Liczba Obligacji wskazana przez Emitenta powyżej może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem: $LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$ przy czym: <table border="0"> <tr> <td>„LO”</td><td>oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).</td></tr> <tr> <td>„WO”</td><td>oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.</td></tr> <tr> <td>„LOPW”</td><td>oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu o którym mowa powyżej.</td></tr> <tr> <td>„WWO”</td><td>oznacza wszystkie niewykupione Obligacje</td></tr> </table> Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu. Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu powiększonej o narosłe i niezapłacone odsetki liczone do daty wcześniejszego wykupu (włącznie) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych. Poziom rentowności Rentowność nominalna: $R_n = \frac{m * KO}{N} * 100\%$ gdzie: <table border="0"> <tr> <td>„m”</td><td>oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;</td></tr> <tr> <td>„R_n”</td><td>oznacza rentowność nominalną;</td></tr> <tr> <td>„N”</td><td>oznacza Wartość Nominalną;</td></tr> <tr> <td>„KO”</td><td>oznacza Kwotę Odsetek.</td></tr> </table>	„LO”	oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).	„WO”	oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.	„LOPW”	oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu o którym mowa powyżej.	„WWO”	oznacza wszystkie niewykupione Obligacje	„m”	oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;	„R _n ”	oznacza rentowność nominalną;	„N”	oznacza Wartość Nominalną;	„KO”	oznacza Kwotę Odsetek.
„LO”	oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).																
„WO”	oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.																
„LOPW”	oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu o którym mowa powyżej.																
„WWO”	oznacza wszystkie niewykupione Obligacje																
„m”	oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;																
„R _n ”	oznacza rentowność nominalną;																
„N”	oznacza Wartość Nominalną;																
„KO”	oznacza Kwotę Odsetek.																

	Rentowność bieżąca: $R_b = \frac{m * KO}{P} * 100\%$ gdzie: „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku; „R_b” oznacza rentowność bieżącą; „P” oznacza cenę rynkową Obligacji; „KO” Kwotę Odsetek. Rentowność w okresie do Dnia Wykupu: $R_{DW} = \frac{\frac{1}{n} [\sum KO + (N - P)]}{0,5 * (N + P)}$ gdzie: „R_{DW}” oznacza rentowność w okresie do Dnia Wykupu; „n” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych do Dnia Wykupu; „P” cenę rynkową Obligacji; „ΣKO” oznacza sumę kwot odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe od momentu liczenia R_{DW} do Dnia Wykupu; „N” oznacza Wartość Nominalną. Osoby reprezentujące posiadaczy dłużnych papierów wartościowych Emitent nie zawierał i nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
C.10	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 bazowego, zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne
	Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek dla 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 planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA poszczególnych Serii Obligacji. Po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW i BondSpot o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO Catalyst nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Dział D – Ryzyko

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta.
	- Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce - Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce - Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają

	wahaniami • Ryzyko związane z konkurencją na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości • Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle • Wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody mogą nie zostać uzyskane w terminie lub w ogóle, co może opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy • Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem, co związane jest z ryzykiem wzrostu pustostanów, niekorzystnych warunków zawieranych umów oraz typu najemców • Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę • Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną generalnego wykonawcy i inwestora, co może powodować kierowanie przez podwykonawców roszczeń również bezpośrednio przeciwko Emitentowi • Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania • Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu • Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy • Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich • Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów • Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej • Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu • Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę • Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną • Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą • Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy • Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów • Grupa jest stroną sporów prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą, które na Datę Prospektu nie mają istotnego znaczenia dla sytuacji Emitenta, ale w przyszłości Grupa może stać się stroną takich sporów prawnych, których łączna wartość lub których waga będzie miała istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta • Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca do pełnego zabezpieczenia przed wszystkimi szkodami lub stratami jakie mogą zostać poniesione przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, co może skutkować utratą kapitału zainwestowanego w dany projekt oraz zakładanego przychodu z tego projektu, a także zobowiązaniem Grupy do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu • Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów • Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi • Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy mogą podlegać istotnym wahaniam wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego • Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut • Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych
--	--

	- Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe - Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów - Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu - Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę - Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy - Podmioty z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązanymi stosując ceny transferowe, jednakże praktyka ta podlega kontroli organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, a w konsekwencji może prowadzić do zakwestionowania przez te organy przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych - Nie zgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty - Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa - Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrzysty i mało efektywny, co może potencjalnie opóźniać procesy inwestycyjne - Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych - Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych
	- Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji - Ryzyko istotnych błędów lub niedokładności w treści Prospektu lub wystąpienia znaczących czynników, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji - Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje - Ryzyko związane z nieważnością zapisu na Obligacje danej Serii - W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę. - Podstawy i konsekwencje uznania Oferty m. in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów - Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie - Ryzyko naruszenia przepisów prawa dotyczących prowadzenia kampanii promocyjnej - Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu - Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu - Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami - Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO - Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym - Ryzyko kredytowe - Ryzyko stopy procentowej - Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta - Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji - Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji - Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

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.
	[Emitent nie określił celu emisji Obligacji.]/[Wpływy netto z emisji Obligacji serii [●] Emitent planuje przeznaczyć

	na[●]].
E.3	Opis warunków oferty.
	W ramach Programu Emisji Obligacji oferowanych jest do 1 000 000 (słownie: jeden milion) zdematerializowanych obligacji zwykłych na okaziciela, do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych). Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł (słownie: sto złotych). Liczba Obligacji emitowana w serii: [●]. Łączna wartość nominalna serii: [●] zł (słownie: [●] złotych). Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych). Emitent będzie oferował Obligacje przez okres do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF. Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem [●] Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem [●] Wnoszenie wpłat za Obligacje: Zapis powinien być opłacony w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje: Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego. Zwraca się uwagę, iż nabywanie i posiadanie przez nierezydentów Obligacji może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w krajach pochodzenia tych nierezydentów. Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na obowiązujące w tych krajach regulacje dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu. Oferujący zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których: a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu, b) otwarto likwidację, c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.
	Oferującym, Agentem ds. Płatności (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW), Depozytariuszem (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW) oraz Doradcą Finansowym Spółki jest Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa. Wysokość wynagrodzenia Oferującego składa się z części stałej oraz zmiennej, tj. prowizyjnej, której wysokość jest uzależniona od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty. Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty. FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni jako doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych dotyczących sporządzenia Prospektu niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest również uzależnione od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty. Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.
	Na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez Inwestorów składających zapis na Obligacje opłat od takiego zapisu ani podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a podmiotem przyjmującym zapis lub regulamin obowiązujący w podmiocie przyjmującym zapis.

Załącznik nr 3 Wzór formularza zapisu na Obligacje danej Serii

Formularz zapisu na Obligacje Serii [●] Capital Park Spółka Akcyjna

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w prospekcie emisyjnym obligacji Capital Park S.A. opublikowanym w dniu [●] 2014 r. na stronie www.capitalpark.pl oraz www.noblesecurities.pl („Prospekt”).

Niniejszy dokument stanowi zapis na obligacje na okaziciela serii [●] Capital Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”) o wartości nominalnej 100,00 zł każda („Obligacje”). Obligacje przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w Prospekcie, suplementach do prospektu i niniejszym formularzu.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane na liczbę Obligacji nie mniejszą niż [●] (słownie: [●]) sztuk i nie większą niż [●] (słownie: [●]) sztuk.

Zapisy opiewające na liczbę mniejszą niż [●] (słownie: [●]) sztuk będą uznawane za nieważne.

Zapisy opiewające na liczbę większą niż [●] (słownie: [●]) sztuk traktowane będą jako zapisy na [●] (słownie: [●]) sztuk.

.....
Data i miejscowość

Niniejszy zapis składany jest:

osobiście ☐

zgodnie z zasadami reprezentacji ☐

przez pełnomocnika ☐

DANE INWESTORA

1. Imię i Nazwisko / Firma*:
 - 1a. Rodzaj Inwestora:
☐ osoba fizyczna ☐ osoba prawna ☐ jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej
 2. Adres zameldowania / Siedziba*:; ulica:
 3. Adres do korespondencji:; ulica:
 4. PESEL/REGON lub inny numer identyfikacyjny*:
 5. Nr dowodu osobistego wydanego w Rzeczypospolitej Polskiej / paszportu*:
 6. Adres e-mail:
 7. Status dewizowy:
 8. Urząd Skarbowy:
 9. NIP:
 10. Obywatelstwo:
- * niepotrzebne skreślić

INFORMACJE O SUBSKRYBOWANYCH OBLIGACJACH

11. Liczba Obligacji objętych zapisem (minimum [●] sztuk)słownie
 12. Cena Emisyjna: **100,00 zł** (sto złotych 00/100),
 13. Kwota wpłaty na Obligacje....., słownie
(liczba obligacji * Cena Emisyjna)
 14. Forma wpłat na Obligacje:
☐ przelew na rachunek bankowy Oferującego Obligacje - Noble Securities S.A. o numerze [●];
☐ obciążenie mojego rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych i prowadzonego przez Noble Securities S.A. numer
 15. W przypadku wystąpienia nadpłaty / konieczności zwrotu środków pieniężnych w przypadkach opisanych w pkt. 5.1.5 Części IV Prospektu proszę o zwrot środków pieniężnych przelewem na rachunek bankowy numer prowadzony przez
 16. Wypłata środków z tytułu odsetek, z tytułu wykupu oraz (wyłącznie w przypadku przedstawienia Obligacji do przedterminowego wykupu) z tytułu przedterminowego wykupu będzie następowała na należący do Inwestora rachunek bankowy numer.....prowadzony przez.....
- UWAGA! Środki będą przekazywane na wskazany rachunek bankowy wyłącznie do czasu rejestracji Obligacji w KDPW.**

W przypadku przydzielenia Obligacji zaświadczenie o ich nabyciu zostanie przesłane przez Noble Securities S.A. listem poleconym na adres wskazany powyżej w pkt 3 jako adres do korespondencji, a w przypadku gdy taki adres nie zostanie podany zaświadczenie zostanie przesłane na wskazany powyżej w pkt 2 adres zameldowania/siedziby, w terminie 14 dni od dnia przydzielenia Obligacji.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA

17. W związku ze złożeniem zapisu na Obligacje wskazuję rachunek papierów wartościowych nr _____ prowadzony przez _____, jako rachunek papierów wartościowych, na którym Obligacje powinny zostać deponowane po ich zdematerializowaniu w rozumieniu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Potwierdzam, że jestem posiadaczem powyższego rachunku i został on wskazany w sposób prawidłowy. Jednocześnie zgadzam się na zapisanie przydzielonych mi Obligacji na Koncie Sponsora Emisji, w przypadku, gdyby ww. rachunek papierów wartościowych okazał się nieprawidłowy.

PEŁNOMOCNICY/REPREZENTANCI INWESTORA

- | | |
|---|---|
| 18. Imię i Nazwisko: | 19. Imię i Nazwisko: |
| 20. Adres zameldowania: | 21. Adres zameldowania: |
| 22. PESEL: | 23. PESEL: |
| 24. Nr dowodu osobistego / paszportu* | 25. Nr dowodu osobistego / paszportu* |
| 26. Obywatelstwo: | 27. Obywatelstwo: |

*niepotrzebne skreślić

OŚWIADCZENIE INWESTORA

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że:

- zapoznałem się z treścią Prospektu i akceptuję w szczególności Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Obligacji, oraz Ostateczne Warunki Oferty Obligacji, a także ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje.
- jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w ofercie publicznej Obligacji.

Oświadczenie Inwestora będącego osobą fizyczną lub osoby fizycznej (osób fizycznych) reprezentującej (reprezentujących) Inwestora:

Ja niżej podpisany oświadczam, że zostałem poinformowany o tym, że administratorem danych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z dnia 26 czerwca 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 1182) jest Emitent i Noble Securities S.A.

Oświadczam, że moje dane osobowe przekazuję Emitentowi i Noble Securities S.A. dobrowolnie oraz przyjmuję do wiadomości, że mam prawo wglądu do moich danych i prawo ich poprawiania zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z dnia 26 czerwca 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 1182).

Wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Emitenta i Noble Securities S.A. moich danych osobowych w związku z ofertą nabycia Obligacji, w tym w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Obligacji oraz niezbędnym do dokonywania płatności wynikających z Obligacji.

Dodatkowo:

- ☐ wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celu przekazywania mi przez Noble Securities S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez Noble Securities S.A., jak również produktów i usług oferowanych przez Getin Noble Bank S.A., który jest podmiotem dominującym w stosunku do Noble Securities S.A.,
- ☐ wyrażam zgodę na przekazywanie przez Noble Securities S.A. moich danych osobowych do Getin Noble Bank S.A., jako podmiotu dominującego w stosunku do Noble Securities S.A., oraz na ich przetwarzanie przez Getin Noble Bank S.A. w związku z działalnością prowadzoną przez ten bank, jak również w celu przekazywania mi przez Getin Noble Bank S.A. informacji marketingowych dotyczących usług i produktów oferowanych przez ten bank,
- ☐ wyrażam zgodę na otrzymywanie od Noble Securities S.A. i Getin Noble Bank S.A. informacji handlowych drogą elektroniczną w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jednolity z dnia 15 października 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1422).

Inwestor / Pełnomocnik

Osoba przyjmująca zapis
Data, podpis, pieczęćka imienna

UWAGA: Wszelkie konsekwencje niewłaściwego wypełnienia Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia ponosi wyłącznie Inwestor

Załącznik nr 4 Wykaz odesłań zamieszczonych w Prospekcie

Emitent włączył do Prospektu przez odniesienie:

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 3 kwartały 2014 r., (raport okresowy kwartalny Emitenta z dnia 14 listopada 2014 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>),
- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za I półrocze 2014 r., wraz z raportem z przeglądu przez biegłego rewidenta (raport okresowy półroczny Emitenta z dnia 26 sierpnia 2014 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>),
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2013 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (raport okresowy roczny Emitenta z dnia 19 marca 2014 r., dostępny na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>),
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2012 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (udostępnione w prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym przez KNF w dniu 14 listopada 2013 r. dostępnym na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>),
- raport bieżący Emitenta nr 6/2013 r. z dnia 17 grudnia 2013 r. – dotyczący zakończenia subskrypcji akcji serii C Emitenta (dostępny na stronie internetowej Emitenta <http://inwestor.capitalpark.pl>).

Załącznik nr 5 Uchwała Emitenta ws. Programu Emisji Obligacji

UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NR 4/10/2014 Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU W PRZEDMIOCIE WYRAŻENIA ZGODY NA ZACIĄgniĘCIE ZOBOWIĄZANIA W FORMIE EMISJI OBLIGACJI podjęta w trybie pisemnym, określonym w § 22 ust. 2 Statutu Spółki i § 5 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej § 1 Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”), na podstawie § 23 ust. 3 pkt 2 lit. c) Statutu Spółki, wyraża zgodę na: 1) ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela w liczbie do 1 000 000 (jeden milion), o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 000 (sto milionów) złotych („Program Emisji”, „Obligacje”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały, oraz 2) zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji. § 2 Obligacje będą emitowane na następujących	RESOLUTION OF THE SUPERVISORY BOARD OF CAPITAL PARK S.A. OF WARSAW NO 4/10/2014 DATED 10TH OCTOBER 2014 GRANTING CONSENT TO INCUR LIABILITY THROUGH BOND ISSUE adopted by written procedure pursuant to Art. 22.2 of the Company's Articles of Association and Section 5.4 of the Rules of Procedure for the Supervisory Board Section 1 The Supervisory Board of CAPITAL PARK S.A. of Warsaw (“Company”), acting pursuant to Art. 23.3.2.c of the Company's Articles of Association, hereby grants its consent for the Company: 1) to establish a bond programme for the issue of up to 1,000,000 (one million) ordinary bearer bonds, with a nominal value of PLN 100.00 (one hundred złoty) per bond and with the total nominal value of up to PLN 100,000,000 (one hundred million złoty) (“Issue Programme”, “Bonds”), on the terms and conditions set forth in Section 2 hereof, and 2) to incur payment obligations in respect of the Bonds issued under the Issue Programme. Section 2 The Bonds shall be issued on the following
---	---

warunkach: 1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”). 2. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”). 3. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego. 4. Obligacje będą emitowane w ramach jednej lub wielu serii, przy czym emisja nie może nastąpić w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego, dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie. 5. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym podstawowym oraz z ostatecznych warunków emisji każdej	terms and conditions: 1. The Bonds shall be issued pursuant to Art. 9.1 of the Act on Bonds dated June 29th 1995 (“Act on Bonds”). 2. The Bonds shall be in uncertificated form within the meaning of Art. 5a of the Act on Bonds. The Bonds shall exist in book-entry form, and they shall be registered with the Polish National Depository for Securities (“Polish NDS”). 3. The Bonds shall be offered in a public offering within the meaning of Art. 3.1 of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and Public Companies of July 29th 2005 (“Public Offering Act”) pursuant to a prospectus prepared by the Company in accordance with Art. 21.2 of the Public Offering Act and approved by the Polish Financial Supervision Authority. 4. The Bonds shall be issued in one or more series, with the proviso that an issue may not take place later than 12 months after the date of approval of the base prospectus by the Polish Financial Supervision Authority. All series of Bonds shall be identical in terms of the rights attached to them. However, other terms and conditions of the individual series of Bonds may differ. 5. The terms and conditions of the Bond issue within the meaning of Art. 5b of the Act on Bonds shall comprise general terms and conditions set forth in the base issue prospectus and final terms and conditions specified for each Bond
---	--

serii Obligacji. 6. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej. 7. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne i zostanie ustalone w wysokości równej stopie WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości od 4,00 pp do 4,90 pp od wartości nominalnej Obligacji w skali roku. Oprocentowanie wypłacane będzie w okresach co 3 lub 6 miesięcy. W pozostałym zakresie sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji. 8. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych. 9. Obligacje zostaną wykupione za zapłatą kwoty pieniężnej równej ich wartości nominalnej. 10. Termin wykupu obligacji nie będzie dłuższy niż 3 (trzy) lata od dnia emisji danej serii Obligacji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji, które mogą również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza. 11. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji. 12. Spółka może emitować jednocześnie jedną lub więcej serii Obligacji.	series. 6. The Bonds shall be offered at the issue price, equal to their nominal value. 7. The Bonds shall bear variable interest at the rate of 3M WIBOR or 6M WIBOR plus a margin of 4.00-4.90% per annum, accruing on the nominal value of the Bonds. Interest shall be payable every three or six months. In all other aspects, the interest calculation method, the date on which interest will start to accrue on the Bonds, the interest rate, and the dates and place of interest payments shall be defined in the final terms and conditions of a given Bond series. 8. The Bonds shall confer the right to cash payments only. 9. The Bonds shall be repurchased upon payment of an amount equal to their nominal value. 10. The maturity of the Bonds shall not be longer than 3 (three) years from the date of issue of a given Bond series. The redemption date and terms shall be defined in the final terms of a given Bond series, which may also provide that Bonds may be redeemed prior to their maturity on the Company's or a bondholder's demand. 11. The Bonds shall be identified by the number assigned to a given series, indicated in the final terms of that series. 12. The Company may issue one or more series of Bonds simultaneously.
--	--

13. Obligacje nie będą zabezpieczone. 14. Prawa z Obligacji będą mogły być przenoszone bez ograniczeń. 15. Obligacje zostaną wyemitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające będą podlegały prawu polskiemu.	13. The Bonds shall not be secured. 14. Rights attached to the Bonds shall be freely transferable. 15. The Bonds shall be issued and governed by Polish law.
§ 3 Upoważnia się Zarząd Spółki do: 1) ustalenia szczegółowych warunków emisji Obligacji, na które składać się będą podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte w prospekcie emisyjnym podstawowym oraz w ostatecznych warunkach emisji każdej serii Obligacji oraz do innych czynności faktycznych i prawnych związanych z wykonywaniem niniejszej uchwały, 2) podjęcia działań mających na celu dopuszczenie i/lub wprowadzenie Obligacji każdej serii do alternatywnego systemu obrotu w ramach platformy ASO Catalyst prowadzonej i zarządzanej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A.	Section 3 The Company's Management Board shall be authorised to: 1) determine the detailed terms and conditions of the Bond issue, comprising the general terms and conditions of the Bond issue contained in the base prospectus, and the final terms and conditions of each Bond series, as well as to take any legal or practical steps related to the implementation of this resolution, 2) take steps to obtain admission and/or introduction of each Bond series to the Catalyst alternative trading platform operated and managed by the Warsaw Stock Exchange or BondSpot S.A.
§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, Polska wersja będzie wiążąca.	Section 4 The Resolution becomes effective as of its date. Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.

UCHWAŁA ZARZĄDU NR 01/10/2014

CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Zarząd spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Spółka**”), na podstawie § 16 ust. 2 Statutu Spółki oraz zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/10/2014 Spółki z dnia 10 października 2014 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu programu emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela w liczbie do 1 000 000 (jeden milion) sztuk, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 000 (sto milionów) złotych („**Program Emisji**”, „**Obligacje**”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§ 2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”).
3. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie oraz zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
4. Obligacje będą emitowane w ramach jednej lub wielu serii, przy czym emisja nie może nastąpić w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego, dotyczącego Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.

5. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym podstawowym oraz z ostatecznych warunków emisji każdej serii Obligacji.
6. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
7. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne i zostanie ustalone w wysokości równej stopie WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości od 4,00 pp do 4,90 pp od wartości nominalnej Obligacji w skali roku. Oprocentowanie wypłacane będzie w okresach co 3 lub 6 miesięcy. W pozostałym zakresie sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji.
8. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
9. Obligacje zostaną wykupione za zapłatą kwoty pieniężnej równej ich wartości nominalnej.
10. Termin wykupu obligacji nie będzie dłuższy niż 3 (trzy) lata od dnia emisji danej serii Obligacji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji, które mogą również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza.
11. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w ostatecznych warunkach emisji danej serii Obligacji.
12. Spółka może emitować jednocześnie jedną lub więcej serii Obligacji.
13. Obligacje nie będą zabezpieczone.
14. Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi w ramach platformy ASO Catalyst prowadzonej i zarządzanej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A.
15. Prawa z Obligacji będą mogły być przenoszone bez ograniczeń.
16. Obligacje zostaną wyemitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające będą podlegały prawu polskiemu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**UCHWAŁA ZARZĄDU
CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
NR 2/10/2014
Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
W PRZEDMIOCIE PRZYJĘCIA
PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI
ORAZ
WZORU OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI DANEJ SERII
DLA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**

Zarząd spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”), na podstawie § 16 ust. 2 Statutu Spółki, w nawiązaniu do uchwały Rady Nadzorczej nr 4/10/2014 z dnia 10 października 2014 r. *w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji* oraz uchwały Zarządu nr 1/10/2014 z dnia 10 października 2014r. *w przedmiocie ustanowienia programu emisji obligacji*, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Zarząd Spółki postanawia o przyjęciu Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji, które stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UCHWAŁA ZARZĄDU
CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
NR 1/11/2014
Z DNIA 12 LISTOPADA 2014 R.

ZMIENIAJĄCA UCHWAŁĘ ZARZĄDU
CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
NR 2/10/2014
Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
W PRZEDMIOCIE PRZYJĘCIA
PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI
ORAZ
WZORU OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI DANEJ SERII
DLA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

§ 1

Zarząd spółki działającej pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”), na podstawie § 16 ust. 2 Statutu Spółki, postanawia zmienić uchwałę Zarządu Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie nr 2/10/2014 z dnia 11 października 2014 r. *w przedmiocie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji* w ten sposób, że przyjmuje nową treść Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji, które stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Załącznik nr 6 Lista punktów obsługi klienta Noble Securities SA

LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTA NOBLE SECURITIES SA			
Miejscowość	Dokładny adres	Kontakt	Godziny otwarcia
Bydgoszcz	ul. Mostowa 4 85-110 Bydgoszcz	T: +48 52 388 17 80	Pon - Pt 8.45-17.15
Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4 42-200 Częstochowa	T: +48 34 324 05 35 F: +48 34 365 22 40	Pon - Pt 8.45-17.15
Gdańsk	ul. Abrahama 1a 80-307 Gdańsk	T: +48 58 341 91 77	Pon - Pt 8.45-17.15
Gdynia	ul. Batorego 28-32 81-366 Gdynia	T: +48 58 782 07 41 - 42	Pon - Pt 8.45-17.15
Gorzów Wielkopolski	ul. Sikorskiego 22 66-400 Gorzów Wielkopolski	T: +48 95 724 13 10 - 14 F: +48 95 729 98 11	Pon - Pt 8.45-17.15
Kalisz	ul. Chopina 26-28 62-800 Kalisz	T: +48 62 757 12 00 - 03 F: +48 62 757 12 27	Pon - Pt 8.45-17.15
Katowice	ul. Staromiejska 17 40-013 Katowice	T: +48 32 601 25 16 F: +48 32 220 70 13	Pon - Pt 8.45-17.15
Kielce	ul. Sienkiewicza 78A 25-501 Kielce	T: + 48 41 345 99 90 F: +48 41 345 99 89	Pon - Pt 8.45-17.15
Koszalin	ul. Krzywoustego 2/4 75-064 Koszalin	T: + 48 94 347 50 91 - 92 F: +48 94 343 54 62	Pon - Pt 8.45-17.15
Kraków	ul. Królewska 57 30-081 Kraków	T: +48 12 655 70 08 F: +48 12 637 16 21	Pon - Pt 8.45-17.15
Kraków	ul. Radziwiłłowska 33/35 31-026 Kraków	T: +48 12 628 53 55 - 56 F: +48 12 422 01 80	Pon - Pt 8.45-17.15
Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84 90-318 Łódź	T: +48 42 630 88 05, 42 634 35 60 - 66 F: +48 42 630 11 25	Pon - Pt 8.45-17.15
Poznań	ul. Paderewskiego 6 61-770 Poznań	T: +48 61 855 02 44, 61 855 02 40 F: +48 61 851 06 51	Pon - Pt 8.45-17.15
Pszczyna	ul. Piastowska 22 43-200 Pszczyna	T: +48 32 447 16 11 F: +48 32 447 16 22	Pon - Pt 8.45-17.15
Radom	ul. Żeromskiego 65 26-600 Radom	T: +48 48 360 17 79, 48 360 23 36	Pon - Pt 8.45-17.15
Szczecin	ul. Niepodległości 30 70-412 Szczecin	T: +48 91 43 42 555 - 556 F: +48 91 43 42 564	Pon - Pt 8.45-17.15

Toruń	ul. Grudziądzka 46-48 87-100 Toruń	T: +48 56 660 01 51 - 52 F: 56 660 01 53	Pon - Pt 8.45-17.15
Warszawa	ul. Wspólna 62 00-648 Warszawa	T: +48 22 323 23 92 - 93 F: +48 22 323 23 94	Pon - Pt 8.45-17.15
Warszawa	ul. Domaniewska 39A 02-672 Warszawa	T: +48 22 208 23 26, 25 - 28 F: +48 22 208 23 24	Pon - Pt 8.45-17.15
Warszawa	ul. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa	T: +48 22 213 22 11	Pon - Pt 8.45-17.15
Wrocław	ul. Piłsudskiego 13 50-048 Wrocław	T: +48 71 323 08 36 - 37 F: +48 71 341 20 09	Pon - Pt 8.45-17.15
Wrocław	ul. Powstańców Śląskich 73-95 53-332 Wrocław	T: +48 71 338 22 10 - 11	Pon - Pt 8.45-17.15

Załącznik nr 7 Raport z wyceny portfela nieruchomości Grupy

EMMERSON
EVALUATION
WYCENY NIERUCHOMOŚCI

RAPORT Z WYCENY PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

CAPITAL PARK S.A.

AKTUALIZACJA 02.10.2014 R.

WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x
E V A L U A T I O N

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 56C
00-803 Warszawa
Tel: +48 22 379 99 00
Fax: +48 22 379 99 07
wyceny@emmerson-evaluation.pl

Szanowni Państwo,

Niniejsze opracowanie przedstawia podsumowanie wycen portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej Capital Park wykonanych przez Emmerson Evaluation Sp. z o.o. na dzień 31.12.2013 r. wraz z aktualizacją wartości wybranych nieruchomości:

- nieruchomości położonej w Gdańsku ul. Długa, ul. Piwna 22/23, 24, 25/26, na dzień 16.05.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Lidzbarku Warmińskim ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5, na dzień 22.07.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Radomiu ul. Bolesława Chrobrego 2, na dzień 30.06.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Warszawie ul. Aleje Jerozolimskie 124/138 (Beta, Gamma), na dzień 30.06.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Warszawie ul. Leszno 12/1B, na dzień 30.06.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Warszawie ul. Racławicka 93, na dzień 30.06.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Warszawie ul. Jana III Sobieskiego 104/1, 2, 3, 4, na dzień 30.06.2014 r.

Opracowanie zawiera także wartości nieruchomości nieuwzględnionych w raporcie sporządzonym na dzień 31.12.2013 r., tj.:

- nieruchomości położonej w Toruniu ul. Szosa Lubicka 111, na dzień 30.09.2014 r.,
- nieruchomości położonej w Warszawie ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 18/1, na dzień 30.06.2014 r.
- nieruchomości położonej w Olsztynie ul. Piłsudskiego 1/1, na dzień 30.06.2014 r.

Raport nie zawiera wycen nieruchomości, które zostały sprzedane przez Spółkę, a były uwzględnione w wycenie portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej Capital Park wykonanej na dzień 31.12.2013 r. tj.:

- Bartoszyce, ul. Józefa Poniatowskiego 1A,
- Elbląg, ul. Grobla Św. Jerzego 5,
- Racibórz, ul. Odrzańska 1-7 lok. Nr 19,
- Tarnobrzeg, ul. Henryka Sienkiewicza 63/41.

Z uwagi na planowane upublicznienie raportu oraz w związku z zachowaniem tajemnicy zawodowej, o której mowa w art. 280 i nast. ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych, niniejszy raport nie zawiera wycen nieruchomości wchodzących w skład portfela Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

x x x x x
E V A L U A T I O N

Wyceny zostały sporządzone przez uprawnionych Rzeczoznawców Majątkowych zatrudnionych w firmie Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

Założenia do wyceny Nieruchomości zostały przyjęte na podstawie danych udostępnionych przez Klienta, analizy rynku oraz doświadczenia Emmerson Evaluation Sp. z o.o. w zakresie wyceny nieruchomości podobnych.

Raport sporządzony został dla potrzeb księgowych (sprawozdawczości finansowej). Raport może być wykorzystany na potrzeby włączenia go do prospektu emisyjnego Capital Park S.A. przygotowywanego w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej emisji obligacji oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu w ASO Catalyst.

Oszacowane wartości rynkowe nieruchomości mogą posłużyć inwestorom, jako jedna z przesłanek podjęcia decyzji o dokonaniu inwestycji w obligacje Spółki. Jednakże w zakresie dozwolonym przez prawo oraz regulamin warszawskiej Giełdy, Emmerson Evaluation Sp. z o.o. nie bierze odpowiedzialności wobec jakichkolwiek osób i wyłącza wszelką odpowiedzialność wynikającą z użycia lub posługiwania się treścią niniejszego raportu dla celów podjęcia decyzji o ewentualnym nabyciu obligacji.

Niniejsze opracowanie, ani żadna jego część, nie może być zmieniana ani modyfikowana, ani powielana bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

E V A L U A T I O N

× ZESTAWIENIE POSZCZEGÓLNYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

NR	LOKALIZACJA		DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	WARTOŚĆ PLN	WARTOŚĆ EUR
1	Bydgoszcz	ul. Gdańska 10	31.12.2013	3 361 000	810 000
2	Bydgoszcz	ul. Toruńska 111	31.12.2013	1 734 000	418 000
3	Bydgoszcz	ul. Zygmunta Krasińskiego 23	31.12.2013	9 600 000	2 315 000
4	Gdańsk	ul. Długa 57, ul. Piwna 22/23, 24, 25/26	16.05.2014	19 342 000	4 612 000
5	Gdańsk	ul. Karola Szymanowskiego 12	31.12.2013	10 420 000	2 513 000
6	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 1 lok. 10	31.12.2013	398 000	96 000
7	Gdynia	ul. Bosmańska 127, 129	31.12.2013	1 002 000	242 000
8	Grudziądz	ul. Legionów 21-23	31.12.2013	523 000	126 000
9	Grudziądz	ul. Chelmińska 102	31.12.2013	2 626 000	633 000
10	Grudziądz	ul. Mikołaja Kopernika 23-27/4	31.12.2013	133 000	32 000
11	Harsz	Gmina Pozezdrze	31.12.2013	25 565 000	6 166 000
12	Koszalin	ul. Biskupa Domina 1 lokal nr 5 i 6	31.12.2013	793 000	191 000
13	Kraków	ul. Pawia	31.12.2013	2 380 000	574 000
14	Kraków	ul. Michała Stachowicza	31.12.2013	9 659 000	2 329 000
15	Lidzbark Warmiński	ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5	22.07.2014	3 455 000	833 000
16	Łódź	al. Tadeusza Kościuszki 3	31.12.2013	922 000	222 000
17	Łódź	ul. Zgierska	31.12.2013	19 971 000	4 784 000
18	Olsztyn	ul. Piłsudskiego 1	30.06.2014	5 344 000	1 284 000
19	Radom	ul. Bolesława Chrobrego 2	30.06.2014	32 038 000	7 700 000
20	Toruń	ul. Szosa Lubicka 111	30.09.2014	19 008 000	4 552 000
21	Tuchola	ul. Tadeusza Kościuszki 3/55	31.12.2013	143 000	34 000
22	Unieście	Gmina Mielno	31.12.2013	7 537 000	1 817 000
23	Warszawa	ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 18	30.06.2014	4 693 000	1 128 000
24	Warszawa	ul. Aleje Jerozolimskie 124/138 (Alpha)	31.12.2013	128 133 000	30 896 000
25	Warszawa	ul. Aleje Jerozolimskie 124/138 (Beta, Gamma)	30.06.2014	390 734 000	93 906 000
26	Warszawa	ul. Aleje Jerozolimskie 124/138 (Delta)	31.12.2013	125 447 000	30 249 000
27	Warszawa	ul. Aleje Jerozolimskie 124/128 (Crown)	31.12.2013	51 388 000	12 391 000
28	Warszawa	ul. Franciszka Klimczaka 5	31.12.2013	120 820 000	29 133 000
29	Warszawa	ul. Leszno 12/1B	30.06.2014	4 350 000	1 045 000
30	Warszawa	ul. Pałacowa 16 (I etap)	31.12.2013	33 442 000	8 064 000
31	Warszawa	ul. Pałacowa 16 (II etap)	31.12.2013	12 585 000	3 035 000
32	Warszawa	ul. Przyczółkowa, dz. nr 17, 18	31.12.2013	14 395 000	3 471 000
33	Warszawa	ul. Racławicka 93	30.06.2014	34 767 000	8 356 000
34	Warszawa	ul. Jana III Sobieskiego 104/1, 2, 3, 4	30.06.2014	36 847 000	8 856 000
35	Warszawa	ul. Śmiała 40	31.12.2013	6 596 000	1 590 000
36	Warszawa	ul. Żelazna 51/53	31.12.2013	249 809 000	60 236 000
37	Włocławek	ul. Przechodnia 7	31.12.2013	1 361 000	328 000
SUMA				1 391 321 000	334 967 000

× × × × ×
 EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JEROZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRS, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

EMMERSON

4

x x x x x
E V A L U A T I O N

Z poważaniem



Dariusz Książak
Prezes Zarządu
MRICS, REV, Rzeczoznawca majątkowy nr 3734

W imieniu spółki

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

T: +48 22 379 99 00

E: dariusz.ksiazak@emmerson-evaluation.pl

Z poważaniem



Robert Korczyński
Dyrektor Zespołu Wycen Komercyjnych
Rzeczoznawca majątkowy nr 5099

W imieniu spółki

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

T: +48 22 379 99 00

E: robert.korczynski@emmerson-evaluation.pl

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCTWA, FOD NR KRS 0000280360
NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

5

x x x x x
E V A L U A T I O N

SPIS TREŚCI

BYDGOSZCZ, UL. GDAŃSKA 10	7
BYDGOSZCZ, UL. TORUŃSKA 111	9
BYDGOSZCZ, UL. ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO 23	11
GDAŃSK, UL. DŁUGA 57, UL. PIWNA 22/23, 24, 25/26	13
GDAŃSK, UL. KAROLA SZYMANOWSKIEGO 12	15
GDAŃSK, UL. ANTONIEGO SŁONIMSKIEGO 1/10	17
GDYNIA, UL. BOSMAŃSKA 127 I 129	19
GRUDZIĄDZ, UL. LEGIONÓW 21-23	21
GRUDZIĄDZ, UL. CHEŁMIŃSKA 102	23
GRUDZIĄDZ, UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 23-27/4	25
HARSZ, GMINA POEZDRZE	27
KOSZALIN, UL. BISKUPA DOMINA 1 LOK. 5 I 6	29
KRAKÓW, UL. PAWIA	31
KRAKÓW, UL. MICHAŁA STACHOWICZA 5	33
LIDZBARK WARMIŃSKI, UL. MARSZ. JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 5	36
ŁÓDŹ, AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 3	38
ŁÓDŹ, UL. ZGIERSKA	40
OLSZTYN, UL. PIŁSUDSKIEGO 1/ LOK. 1	42
RADOM, UL. BOLESŁAWA CHROBREGO 2	44
TORUŃ, UL. SZOSA LUBICKA 111	46
TUCHOLA, UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 3/55	48
UNIEŚCIE, DZ. 4/107, OBRĘB MIELNO	50
WARSZAWA, UL. ALEJA KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 18/1	52
WARSZAWA, UL. ALEJE JEROZOLIMSKIE 124/138 (ALPHA)	54
WARSZAWA, UL. ALEJE JEROZOLIMSKIE 124/138 (BETA, GAMMA)	56
WARSZAWA, UL. ALEJE JEROZOLIMSKIE 124/138 (DELTA)	58
WARSZAWA, UL. ALEJE JEROZOLIMSKIEJ 124/128 (CROWN)	60
WARSZAWA, UL. FRANCISZKA KLIMCZAKA 5	62
WARSZAWA, UL. LESZNO 12 / 1B	64
WARSZAWA, UL. PAŁACOWA 16	66
WARSZAWA, UL. PAŁACOWA 16	68
WARSZAWA, UL. PRZYCZÓŁKOWA DZ. 17, 18	70
WARSZAWA, UL. RACŁAWICKA 93	72
WARSZAWA, UL. JANA III SOBIESKIEGO 104 / 1,2,3,4	74
WARSZAWA, UL. ŚMIAŁA 40	76
WARSZAWA, UL. ŻELAZNA 51/53	78
WŁOCŁAWEK, UL. PRZECODNIA 7	80

Adres: Bydgoszcz, ul. Gdańska 10

Nieruchomości Budynek biurowo-handlowo-usługowy

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Bydgoszcz

Wolewództwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Śródmieście

Powiat: Bydgoszcz

WARTOŚĆ RYNKOWA	3 361 000 PLN
	810 000 EUR

2 643	PLN/m ²	powierzchni użytkowej
637	EUR/m ²	powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN	4,1472
--------------	--------

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Centralna

Ekspozycja	Bardzo dobra
------------	--------------

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się urzędy administracji publicznej oraz budynki wielorodzinne.

Dostępność	Bardzo dobra
------------	--------------

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Dworcowej i Gdańskiej / w odległości 500 m

Możliwości parkingowe	Ograniczone
-----------------------	-------------

Mapa lokalizacyjna



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta BY1B/00003231/6, BY1B/00007766/3, BY1B/00045030/3

Tytuł prawny	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
--------------	---

Właściciel / Użytkownik wieczysty Gmina Bydgoszcz, Województwo Pomorskie /CP Management Sp. z o. o.

Nr działek 20/2, 21, 20/1 i 54/1

Obreb Bydgoszcz

Powierzchnia gruntu (mkw.)	1 052
----------------------------	-------

Uwagi	-
-------	---

Klauzula / zastrzeżenie

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Opubliku straszkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zadania związanego z wyceną nie wykonywał ani nie jest wykonawcą żadnych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w perspektyw i zezwoleniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fałszywe dane nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomości nie zawiera oraz jej składowa część jakąkolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie lub będąc wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wnioski wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahalom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

RYSZARD
 BORUCKI
 87-100 TORUŃ
 UL. JODŁOWA 21 H
 8
 (2859)
 OD NR KRS 0000288360

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Bydgoszcz, ul. Toruńska 111

Nieruchomość: Budynek administracyjno-magazynowy

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Bydgoszcz

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Kapuściska

Powiat: Bydgoszcz

WARTOŚĆ RYNKOWA
1 734 000 PLN
418 000 EUR1 812 PLN/m² powierzchni użytkowej
437 EUR/m² powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
 Ekspozycja Umiarkowana
 Sąsiedztwo Sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowo-usługowa, szkoła średnia, a od południa tory tramwajowe i ulica Toruńska.
 Dostępność Umiarkowana
 Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj
 Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Toruńskiej / w odległości 150 m
 Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta BY1B/00012928/5
 Tytuł prawny Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
 Właściciel / Użytkownik wieczysty Województwo Pomorskie / Vera Investments Sp. z o. o.
 Nr działki 14/2
 Obręb 0199
 Powierzchnia gruntu (mkw.) 6 113
 Uwagi -

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRACOWNIKÓW PRAWNICTWA I OSÓB PRAWNICZYCH DLA M. ST. WARSZAWY KOD WZDZIAŁOWY 03000000
 NIP 527554442 | REGON 141340553 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

9

Klauzule / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykorzystywał innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządcą lub doradcę. Autor nie posiadał w podmiocie sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani jeden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez osoby i instytucje o daty jego sporządzenia, chyba, że wykażą zmiany warunków prawnych, zmianą przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji pomiędzy podłogą na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie sporządzenia.
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomości nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia ziemi lub gleby.
7. Wypłytki wyceny, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wariancie nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Bydgoszcz, ul. Zygmunta Krasińskiego 23

Nieruchomość: Budynek mieszkalno-usługowy
Rubinowy Dom

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data Inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Bydgoszcz

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Śródmieście

Powiat: Bydgoszcz

WARTOŚĆ RYNKOWA
9 600 000 PLN
2 315 000 EUR6 857 PLN/m2 powierzchnii użytkowej
1 653 EUR/m2 powierzchnii użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska

Ekspozycja Bardzo dobra

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się urzędy administracji publicznej oraz budynki wielorodzinne.

Dostępność Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Gdańska i Jagiellońska / w odległości 200-400 m

Możliwości parkingowe Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta BY1B/00000039/9

Tytuł prawny Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty Województwo Pomorskie/ Sander Investments Sp. z o. o.

Nr działki 13

Obręb 0166

Powierzchnia gruntu (mkw.) 708

Uwagi -

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości	
Funkcja nieruchomości	Mieszkalno-usługowa
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	1 400,10
Ilość lokali mieszkalnych	15
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw.)	1232
Ilość lokali usługowych	2
Powierzchnia lokali użytkowych (mkw.)	168,1
Ilość miejsc postojowych	9
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5/1
Rok budowy	2013
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa, telekomunikacyjna.
Uwagi	-

Przeznaczenie

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25.07.2009 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	4500 - 9000

Metodologia

Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	9 600 000	PLN
słownie: dziewięć milionów sześćset tysięcy złotych		
	6 857	PLN/m2

WARTOŚĆ RYNKOWA	2 315 000	EUR
słownie: dwa miliony trzysta piętnaście tysięcy euro		
	1 653	EUR/m2

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadrór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA

ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘC W PROWADZONYM PRZEZ SĄD SĄDOWY W WARSZAWIE, KRS 0000288360, NIP 525-250-11-11, REGON 141104055, KAPITAŁ ZAREGISTROWANY 410 000,00 PLN

WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Gdańsk, ul. Długa 57, ul. Piwna 22/23, 24, 25/26		Nieruchomość: Kino, budynki mieszkalno-biurowe	
Data wyceny:	16.05.2014 r.	Data inspekcji:	16.05.2014 r., 27.06.2014 r.
Miejscowość:	Gdańsk	Województwo:	pomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	Śródmieście	Powiat:	Gdańsk
WARTOŚĆ RYNKOWA	19 342 000 PLN	9 500 PLN/m ²	powierzchni gruntu
	4 612 000 EUR	2 490 EUR/m ²	powierzchni gruntu
Kurs EUR/PLN	4,1935		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Centralna		
Ekspozycja	Bardzo dobra		
Sąsiedztwo	Nieruchomość położona w historycznym centrum Gdańska, przy głównej ulicy turystycznej, wyłączonej z ruchu kołowego, o dużym natężeniu ruchu pieszego. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowo-usługowa 4-5 kondygnacyjna (kamienice) oraz obiekty kultury.		
Dostępność	Bardzo dobra		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj / kolej		
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Wały Jagiellońskie / w odległości 500 m		
Możliwości parkingowe	Ograniczone		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	GD1G/00076746/7		
Tytuł prawny	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu		
Właściciel / Użytkownik wieczysty	Województwo Pomorskie / CP Gdańsk Sp. z o. o.		
Nr działek	421/1, 421/2		
Obręb	89		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	2 036		
Uwagi	-		
Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Budynki mieszkaniowo-biurowe		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	2 036		
Zabudowa docelowa			
Rodzaj budynku	Hotel z częścią usługową		
Powierzchnia najmu (mkw.)	7 822,72		
Ilość miejsc postojowych	34		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5 / 1		
Rok budowy	2018		
Standard budynku	Bardzo dobry		
Dostępne instalacje	Nieruchomość posiada dostęp do następujących sieci technicznych: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej.		
Uwagi	Docelowo budynek hotelowy z częścią usługową oraz podziemną halą garażową. Stopień zaawansowania inwestycji 0%.		

EMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZYSKIE 56C | 00-893 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZÍCÓW PROWADZÓW PRZÉŁ SÁD REJONÓWY DLA M. ST. WARSZAWY, XI WYDZIAŁ GÓSTÓDARCY KRÓ, PÓD NR KRÓ 00076746
 NIP: 522558832 | REGON: 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADÓWY 510 000,00 PLN
 WWW.EMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem

Uwagi: Inwestycja nie została rozpoczęta. Komerccjalizacja obiektu została rozpoczęta – aktualnie podpisane są dwie umowy. W obecnie istniejącym budynku wynajmowane jest pięć lokali. Umowy zawarte zostały na czas nieoznaczony.

Przeznaczenie

Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Głównego Miasta w Mieście Gdańsku (Uchwała Nr XI/266/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 10 lipca 2003 roku). Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 013-31 -strefa Zespołu Drogi Królewskiej - strefa mieszkana, dla której dopuszczono funkcje usługowo -mieszkaniowe. Elewacja budynku ul. Piwna 22 wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - decyzja nr 624 (nowy nr 745) z 28 grudnia 1972 r.

Dla planowej inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej zabudowy na obiekt hotelowy z częścią usługową i garażem podziemnym nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na budowę. W 2011 r. na przedmiotowej nieruchomości planowana była inwestycja polegająca na przebudowie istniejącej zabudowy i zmianie jej sposobu użytkowania na budynek biurowo-usługowy. Dla inwestycji tej dnia 25 sierpnia 2011 r. wydana została decyzja nr WUA/OZ-1-6740.1327-5.2011.4-KN.175746, na podstawie której Prezydent Miasta Gdańska zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania dla inwestycji polegającej na przebudowie i nadbudowie budynku kina „Neptun” w połączeniu z zabudową kamieniczkową przy ul. Długiej i ul. Piwnej z wewnętrznymi instalacjami, z jednopięsionowym garażem podziemnym, ze zjazdami od ul. Lektykarskiej oraz z zagospodarowaniem terenu (bez infrastruktury przyłączy). Inwestycja zlokalizowana na działkach nr 421/1, 421/2, 412, 416/6, 423/4 i 424/1 obręb 89 przy ul. Długiej 57, ul. Piwnej 24, ul. Piwnej 26 i ul. Piwnej 22/23 w Gdańsku wraz z jego zmianą sposobu użytkowania na budynek biurowo-usługowy. Decyzja stała się ostateczna dnia 29 września 2011 r. Z uwagi na zmianę koncepcji zagospodarowania nieruchomości przez Właściciela nieruchomości, popartą umową zawartą z operatorem jednej z międzynarodowych sieci hotelowych, w procesie wyceny nie uwzględniono powyższej decyzji.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Grunty niezabudowane

Popyt: Umiarkowany
 Podaż: Niska

Zabudowa docelowa

Popyt: Umiarkowany
 Podaż: Umiarkowana

Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie hotelowe (EUR/mkw./miesiąc): 10 - 13
 Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc): 17 - 30
 Rynkowe stawki czynszu za miejsca postojowe (EUR/miesiąc): 40 - 80
 Stopy kapitalizacji: 7,25% - 8,25%
 Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.): 7000 - 25000

Metodologia

Podejście: Mieszane
 Metoda: Pozostałościowa

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	19 342 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	4 612 000 EUR
słownie: dziewiętnaście milionów trzydzieści dwa tysiące złotych		słownie: cztery miliony sześćset dwadzieścia tysięcy euro	
9 500	PLN/m ²	2 490	EUR/m ²

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykorzystywał innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystywana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahanom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone błędami, nie dokonujemy wyników z zaokrągleniem.



EMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JEJUNOWICZÓW 50C | 00-901 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIEMCÓW PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII KRS. 0000262360
 NIP: 527258842 | REGON: 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMERSONEVALUATION.PL

EMERSON

14

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Gdańsk, ul. Karola Szymanowskiego 12		Nieruchomość: Budynek biurowo-usługowy Plano House	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data inspekcji:	04.12.2013 r.
Miejscowość:	Gdańsk	Województwo:	pomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	Wrzeszcz	Powiat:	Gdańsk
WARTOŚĆ RYNKOWA	10 420 000 PLN	4 646 PLN/m ²	powierzchni gruntu
	2 513 000 EUR	1 120 EUR/m ²	powierzchni gruntu
Kurs EUR/PLN	4,1472		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Śródmiejska		
Ekspozycja	Umiarkowana		
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. W pobliżu znajduje się nowoczesne osiedle mieszkaniowe oraz zespół budynków biurowych.		
Dostępność	Bardzo dobra		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj / kolej		
Najbliższe przystanki	Dostępne przy al. Grunwaldzkiej / w odległości 300 m		
Możliwość parkingowe	Umiarkowane		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	GD1G/00076745/0		
Tytuł prawny	Prawo użytkowania wieczystego gruntu		
Właściciel / Użytkownik wieczysty	Województwo Pomorskie/ Elena Investments Sp. z o. o.		
Nr działki	813		
Obręb	031		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	2 243		
Uwagi	-		
Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Niezbudowana działka		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	2 243		
Zabudowa docelowa			
Rodzaj budynku	Budynek biurowo - usługowy		
Powierzchnia najmu (mkw.)	4 903		
Ilość miejsc postojowych	102		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5/2		
Rok budowy	2015		
Standard budynku	Bardzo dobry		
Dostępne instalacje	Działka posiada dostęp do pełnej infrastruktury. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej.		
Uwagi	Docelowo budynek biurowy Plano House, stopień zaawansowania inwestycji 0%.		

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAMIESZCZONA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĆ PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XI WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, KRS 0000028360
 NIP: 522258262 | REGON: 141156555 | ARIAL ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

35

Uwagi

Inwestycja jest w trakcie realizacji. Brak zawartych umów pre - let.

Przeznaczenie

Nazwa terenów, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz - byłe koszty przy ul. Słowackiego w mieście Gdańsku (Uchwała NR LIV/1825/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 sierpnia 2006 roku). Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 001-M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Dnia 15.11.2012 r. Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzję nr WUAJ.OZ-1-6740.187-9.2012-2-SJ.33687, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce Elena Investments Sp. z o. o. pozwolenia na budowę budynku biurowego z częścią usługową w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą przy ul. Karola Szymanowskiego 12 w Gdańsku. Decyzja stała się ostateczna 03.12.2012 r.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Grunty niezabudowane

Popyt

Umiarkowany

Podat

Niska

Zabudowa docelowa

Popyt

Wysoki

Podaj

Wysoka

Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)

13 - 15

Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)

15 - 30

Stopy kapitalizacji

7,5% - 8%

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)

7000 - 11000

Metodologia

Podzielcie

Mieszane

Metoda

Pozostałościowa

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	10 420 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	2 513 000	EUR
słownie: dziesięć milionów czterysta dwadzieścia tysięcy złotych			słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści tysięcy euro		
	4 646	PLN/m2		1 120	EUR/m2

Klauzule / zastrzeżenia

2. Niniejszy raport z wycenę nie stanowi Opinii szacunkowej w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Autor opracowania podcała realizację zamówienia związane z tym nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wyceny nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
4. Raport z wyceną, ani jeden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikumnym komunikacie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
5. Raport z wyceną może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodności z oryginałem. Raport z wyceną został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wycenę raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zamawiającego nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomości nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek subsystancie niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenia ziemi lub wody. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek szkodliwego zanieczyszczenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia w sąsiedztwie były lub będą wykorzystane w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wycenę uwzględnia założenia, w tym założenia, że zmiany raportu o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki podane mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia.



E V A L U A T I O N

X X X X X

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Gdańsk, ul. Antoniego Słonimskiego 1/10		Nieruchomość: Lokal mieszkalny	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data inspekcji:	29.11.2013 r.
Miejscowość:	Gdańsk	Województwo:	pomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	Wrzeszcz Górny	Powiat:	Gdańsk
WARTOŚĆ RYNKOWA	398 000 PLN	6 228 PLN/m ²	powierzchni użytkowej
	96 000 EUR	1 502 EUR/m ²	powierzchni użytkowej
Kurs EUR/PLN	4,1472		

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Śródmiejska
Ekspozycja	Umiarkowana
Sąsiedztwo	Lokal położony w budynku usytuowanym na terenie zamkniętego osiedla, wybudowanego w 2012 r. Sąsiedztwo osiedla stanowi kompleks budynków biurowych oraz zabudowa jedno- i wielorodzinna. W pobliżu znajdują się galeria handlowa oraz dworzec PKP/SKM.
Dostępność	Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj / kolej
Najbliższe przystanki	Dostępne przy al. Grunwaldzkiej / w odległości 300 m
Możliwości parkingowe	Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	GD1G/00246337/0
Tytuł prawny	Prawo własności
Właściciel	CP Management Sp. z o.o.
Nr działki	820/43
Obręb	31
Powierzchnia gruntu (mkw.)	9 204
Uwagi	-

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości													
Funkcja nieruchomości	Mieszkalna												
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	63,90												
Położenie na kondygnacji	2												
Ilość kondygnacji lokalu	1												
Rodzaj budynku	Mieszkalny wielorodzinny												
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5/1												
Rok budowy	2012												
Standard budynku	Bardzo dobry												
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.												
Uwagi	Według przedstawionego przez zamawiającego projektu przebudowy powierzchnia lokalu wynosi 68,30 mkw.												
Przeznaczenie													
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz - byłe koszarzy przy ul. Słowackiego w mieście Gdańsku (Uchwała NR LV/1825/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 sierpnia 2006 roku). Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 001-M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.													
Informacje o rynku / krótki komentarz													
Popyt	Umiarkowany												
Podaż	Umiarkowana												
Ceny transakcyjne (PLN/mkw.)	5100 - 8200												
Metodologia													
Podjęcie	Porównawcze												
Metoda	Korygowania ceny średniej												
PODSUMOWANIE WYCENY													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>WARTOŚĆ RYNKOWA</th> <th>398 000</th> <th>PLN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych</td> <td>6 228</td> <td>PLN/m2</td> </tr> </tbody> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	398 000	PLN	słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych	6 228	PLN/m2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>WARTOŚĆ RYNKOWA</th> <th>96 000</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy euro</td> <td>1 502</td> <td>EUR/m2</td> </tr> </tbody> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	96 000	EUR	słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy euro	1 502	EUR/m2
WARTOŚĆ RYNKOWA	398 000	PLN											
słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych	6 228	PLN/m2											
WARTOŚĆ RYNKOWA	96 000	EUR											
słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy euro	1 502	EUR/m2											
Kluczowe / zastrzeżenia - Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonał innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. - Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. - Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. - Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. - Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakośkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. - Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. - Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. - Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.													



RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Gdynia, ul. Bosmańska 127 i 129		Nieruchomość: Budynek handlowy	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data Inspekcji:	05.12.2013 r.
Miejscowość:	Gdynia	Województwo:	pomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	Obluże	Powiat:	Gdynia
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 002 000 PLN	516 PLN/m ²	powierzchni gruntu
	242 000 EUR	125 EUR/m ²	powierzchni gruntu
Kurs EUR/PLN	4,1472		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Peryferyjna		
Ekspozycja	Bardzo dobra		
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, tereny portu morskiego oraz tereny zielone. W pobliżu znajdują się pojedyncze punkty usługowo - handlowe.		
Dostępność	Umiarkowana		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus		
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Bosmańskiej / bezpośrednio przy budynku		
Możliwość parkingowe	Umiarkowane		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	GD1Y/00001137/4		
Tytuł prawny	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu		
Właściciel / Użytkownik wieczysty	Województwo Pomorskie / Foxy Investments Sp. z o. o.		
Nr działek	136/54, 137/54, 138/53, 139/53		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	1 940		
Uwagi	-		

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Działka zabudowana budynkiem kina "Marynarz"		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	1 940		
Rodzaj budynku	Handlowy		
Powierzchnia najmu (mkw.)	788		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	1/0		
Rok budowy	2015		
Standard budynku	Bardzo dobry		
Dostępne instalacje	Działka uzbrojona - dostępne sieci uzbrojenia terenu - energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej.		
Uwagi	Investycja jeszcze nie została rozpoczęta.		
Uwagi	Posiadanie/najem		
Uwagi	Investycja jeszcze nie została rozpoczęta. Brak zawartych umów pre - let.		
Przeznaczenie			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązują zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Obłże w Gdyni, rejon ulic Tkackiej, Benisławskiego przyjęta Uchwałą nr XXVII/561/13 Rady Miasta Gdyni w dniu 23 stycznia 2013 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 12MN3, MW4, UC1 tj. zabudowa jednorodzinna i małe domy mieszkalne, zabudowa wielorodzinna niska, usługi komercyjne osiedlowe.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Grunt inwestycyjny			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Popyt	Wysoki		
Podaż	Umiarkowana		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie handlową (EUR/mkw./miesiąc)	7 - 10		
Stopy kapitalizacji	7% - 9%		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	4000 - 7000		
Metodologia			
Podejście	Mieszane		
Metoda	Pozostałościowa		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 002 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	242 000 EUR
słownie: jeden milion dwa tysiące złotych		słownie: dwieście czterdzieści dwa tysiące euro	
516	PLN/m2	125	EUR/m2
Klauzula / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			



EMMERICH EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZYSKIE 55F | 00-803 WARSZAWA
 ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XI WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, KRS. 0002028360
 NIP 527255812 | REGON 141354555 | KAPITAŁ ZABUDOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERICH-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Grudziądz, ul. Legionów 21-23

Nieruchomość: Budynek kina Tivoli

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Grudziądz

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Śródmieście

Powiat: Grudziądz

WARTOŚĆ RYNKOWA

523 000 PLN

126 000 EUR

525 PLN/m² powierzchni gruntu

126 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Śródmiejska

Ekspozycja

Bardzo dobra

Śsiedztwo

Nieruchomość położona jest w Grudziądzu, w centralnej części miasta przy ul. Legionów, u zbiegu z ul. Forteczną. Śsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa oraz szkoła.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki

Dostępne przy ul. Legionów / w odległości 100 m

Możliwości parkingowe

Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

TO1U/00031429/0

Tytuł prawny

Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty

Województwo Pomorskie / CP Management Sp. z o. o.

Nr działki

55/3

Obręb

0007

Powierzchnia gruntu (mkw.)

997

Uwagi

-

21

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAPISANY W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘC I WYDZIAŁOWOŚĆ PRACZYSTWA W REJESTRZE SĄDOWYM WARSZAWY
 NIP: 522258892 | REGON: 141155455 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

Funkcja nieruchomości	Podstawowe parametry nieruchomości				
	Działka zabudowa jest częścią budynku dawnego kina Tivoli, które uległo spaleni (pozostał fragment budynku od strony ul. Legionów). Budynek nie jest użytkowany.				
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	2/1				
Rok budowy	1939				
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa, telekomunikacyjna.				
Uwagi	Przed pożarem budynek miał powierzchnię 778,00 mkw., spłonęło około 80 % budynku.				
Przeznaczenie					
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądz uchwalone uchwałą nr VII/59/07 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 25.04.2007 r. W w/w studium nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Inwestor uzyskał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na odbudowie budynku kina i zmianie sposobu użytkowania na budynek handlowo-usługowy (Decyzja Prezydenta Miasta Grudziądz nr 21/2009 z 2009-04-06 w sprawie ustalenia warunków zabudowy).					
Informacje o rynku / krótki komentarz					
Popyt	Umiarkowany				
Podaż	Umiarkowana				
Ceny transakcyjne (PLN/mkw.)	270 - 745				
Metodologia					
Podjęcie	Mieszane				
Metoda	Kosztów likwidacji				
PODSUMOWANIE WYCENY					
WARTOŚĆ RYNKOWA	523 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	126 000	EUR
słownie: pięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych			słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy euro		
	525	PLN/m ²		126	EUR/m ²
Klausele / zastrzeżenia					
1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.					
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, rzadca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.					
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powołany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.					
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.					
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.					
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skałona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.					
7. Wszelkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wartość nieruchomości.					
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.					
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.					



E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Grudziądz, ul. Chelmińska 102

Nieruchomość: Budynek mieszkalno-usługowy

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data Inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Grudziądz
Dzielnica / rejon miasta: Strefa południowaWojewództwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: GrudziądzWARTOŚĆ RYNKOWA
2 626 000 PLN
633 000 EUR979 PLN/m² powierzchni gruntu
236 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta: Pośrednia
Ekspozycja: Bardzo dobra

Sąsiedztwo: Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się urzędy administracji publicznej oraz budynki wielorodzinne.

Dostępność: Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej: Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki: Dostępne przy ul. Chelmińskiej / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe: Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta: TO1U/00021507/8
 Tytuł prawny: Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
 Właściciel / Użytkownik wieczysty: Województwo Pomorskie/ Vika Investments Sp. z o. o.
 Nr działki: 40/2
 Obręb: 104
 Powierzchnia gruntu (mkw.): 2 682
 Uwagi: -

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Grudziądz, ul. Mikołaja Kopernika 23-27/4

Nieruchomość: Lokal mieszkalny

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 04.12.2013 r.

Miejscowość: Grudziądz

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Strefa południowa

Powiat: Grudziądz

WARTOŚĆ RYNKOWA
133 000 PLN
32 000 EUR2 788 PLN/m² powierzchni użytkowej
671 EUR/m² powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia

Ekspozycja Umiarkowana

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się szkoła podstawowa (100 m) oraz największa w mieście galeria handlowa Helios (500m).

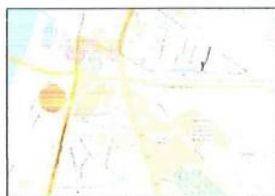
Dostępność Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Chełmińskiej / w odległości 200 m

Możliwość parkingowe Bardzo dobre

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta Lokal nie posiada urzędzonej księgi wieczystej

Tytuł prawny Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Właściciel CP Management Sp. z o. o.

Uwagi -

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Mieszkalna		
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	47,70		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5/1		
Rok budowy	1970		
Standard budynku	Przeciętny		
Dostępne instalacje	Lokal wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania zdalczyną oraz telekomunikacyjną.		
Uwagi	Lokal mieszkalny nr 4, położony jest na I piętrze, składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Budynek wybudowany został w 1970 r. w technologii płyty wielkowymiarowej		
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądz uchwalonego uchwałą nr VII/59/07 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 25.04.2007 r. W wy/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Wysoka		
Ceny transakcyjne (PLN/mkw.)	1173 - 3026		
Metodologia			
Podejście	Porównawcze		
Metoda	Porównywania parami		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	133 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	32 000 EUR
słownie: sto trzydzieści trzy tysiące złotych		słownie: trzydzieści dwa tysiące euro	
2 788	PLN/m ²	671	EUR/m ²
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenia ziemi lub wody. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartości nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			



x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Harsz, gmina Pozezdrze		Nieruchomość: Nieruchomość rolna niezabudowana	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data inspekcji:	14.12.2013 r.
Miejscowość:	Harsz	Województwo:	warmińsko - mazurskie
Dzielnica / rejon miasta:		Powiat:	węgorzewski
WARTOŚĆ RYNKOWA	25 565 000 PLN	5,48 PLN/m ²	powierzchni gruntu
	6 166 000 EUR	1,32 EUR/m ²	powierzchni gruntu
Kurs EUR/PLN	4,1472		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Grunty niezabudowane poza obszarem zurbanizowanym		
Sąsiedztwo	Przedmiotowa nieruchomość obejmuje grunty o łącznej powierzchni 466,7419 ha położone na południe od wsi Ogonki, na północ od wsi Harsz, w odległości około 20 km od miejscowości Giżycko i 7 km od miejscowości Węgorzewo. Nieruchomość usytuowana jest na obszarze pomiędzy czterema jeziorami: Świątajny, Harsz Mały, Harsz Wielki, Lemięt. Grunty nieruchomości okalają wieś Okowizna, położoną w połowie drogi od Ogonek do Harszu. W otoczeniu nieruchomości rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz rekreacyjne, występują też liczne kompleksy leśne.		
Dostępność	Umiarkowana		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	OL2G/00014862/3		
Tytuł prawny	Prawo własności		
Właściciel	Marlene Investments Sp. z o.o.		
Nr działek	352/5, 352/7, 354, 370/4, 345/34, 345/31, 345/51, 1246/3, 345/55 - 345/158, 348/13 - 348/65, 1245/9 - 1245/66, 351/28 - 351/80, 1244/35 - 1244/39, 345/159 - 345/223		
Obręb	Harsz		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	4 667 419		
	W dziale III KW wpisano:		
Uwagi	1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością. Odpłatna służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w obrębie Harsz ozn. nr geod. 355/12 - 355/43 na nieruchomościach ozn. nr geod. 345/31 o obszarze 1,0500 ha i 345/34 o obszarze 0,5200 ha. Przedmiot wykonania - działki gruntu ozn. nr geod. 345/31 o obszarze 1,0500 ha i 345/34 o obszarze 0,5200 ha. Wskazanie innej księgi wieczystej - OL2G/00017792/2, OL2G/00022812/7. 2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością. Odpłatna służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli lub współwłaścicieli działek gruntu ozn. nr geod. 370/6 i 370/7 powstałych w wyniku podziału działki gruntu ozn. nr geod. 370/5 na nieruchomości stanowiącej działki gruntu ozn. nr geod. 370/4, 348/65, 348/64, w sposób zaznaczony na planie biegłego geodety Romana Nizińskiego, sporządzonym w dniu 04.06.2009 r., który stanowi integralną część postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej z dnia 05.08.2009r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. Akt I NS 149/09. Przedmiot wykonania - działki gruntu ozn. nr geod. 370/4, 348/65, 348/64. Wskazanie innej nieruchomości - OL2G/00016764/0.		

FIRMENSON EVALUATION SP. Z O.O. | ul. JERZYZOŁASIEC 1 | 00-808 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĆÓW PROWADZONYCH PRZECZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCYCH, KRS 0000248360
NIP 527258632 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.FIRMENSON-EVALUATION.PL

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Niezbudowana działka		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	4 667 419		
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pozezdrze zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Pozezdrzu nr XII/60/99 z dnia 27 sierpnia 1999 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczona jest symbolem T gdzie podstawowymi funkcjami powinny być turystyka i rybactwo, z funkcjami uzupełniającymi w postaci rolnictwa i leśnictwa oraz w strefach zainwestowania "MUP" i "R" funkcja uzupełniająca mieszkalno - usługowo - produkcyjna i funkcja rekreacyjna.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Grunty niezabudowane			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych - gruntów rolnych bez linii brzegowej jeziora (PLN/mkw.)	1,62 - 2,95		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych - gruntów rolnych z linią brzegową jeziora (PLN/mkw.)	4,95 - 11,21		
Metodologia			
Podejście	Porównawcze		
Metoda	Korygowania ceny średniej		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	25 565 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	6 166 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć milionów pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych		słownie: sześć milionów sto sześćdziesiąt sześć tysięcy euro	
5,48	PLN/m2	1,32	EUR/m2
Klauzule / zastrzeżenia - Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. - Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. - Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. - Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. - Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakieśkolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje wyłączenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. - Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywujące inwestorów w tym wartości nieruchomości. - Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcyjnych kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. - Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			



x x x x x
 E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Koszalin, ul. Biskupa Domina 1 lok. 5 i 6

Nieruchomość: Lokal użytkowy

Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data inspekcji:	22.11.2013 r.
Miejscowość:	Koszalin	Województwo:	zachodniopomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	Strefa centralna	Powiat:	Koszalin

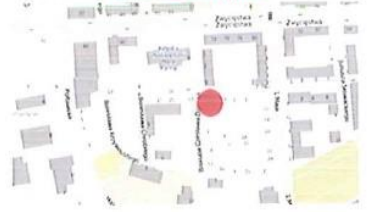
WARTOŚĆ RYNKOWA	793 000 PLN	6 393 PLN/m ²	powierzchni najmu
	191 000 EUR	1 540 EUR/m ²	powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Centralna
Ekspozycja	Bardzo dobra
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach. W otoczeniu nieruchomości znajdują się liczne placówki instytucji finansowych, oraz punkty handlowe i usługowe.
Dostępność	Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Zwycięstwa / w odległości 100 m
Możliwości parkingowe	Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	KO1K/00064147/2, KO1K/00064033/0
Tytuł prawny	Prawo własności
Właściciel	Marco Investments Sp. z o. o.
Uwagi	-

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Usługowa		
Powierzchnia najmu (mkw.)	124,04		
Położenie na kondygnacji	1		
Ilość kondygnacji lokalu	1		
Rodzaj budynku	Mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	4/1		
Rok budowy	Brak danych		
Standard budynku	Dobry		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.		
Uwagi	Wyceniane lokale tworzą funkcjonalną całość. Podano łączną powierzchnię lokali.		
Posiadanie/najem			
Liczba najemców	0		
Powierzchnia niewynajęta	100%		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnię usługową (PLN/mkw.)	Brak umowy		
Przeznaczenie			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Koszalinie (Uchwała nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej W Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 roku). Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem L6 M5 - zabudowa śródmiejska mieszkano-usługowa.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnię usługową (EUR/mkw./miesięcznie)	12 - 17		
Stopy kapitalizacji	9,5% - 10,5%		
Metodologia			
Podjęcie	Dochodowe		
Metoda	Inwestycyjna		
Technika	Kapitalizacji prostej		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	793 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	191 000 EUR
słownie: siedemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych		słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy euro	
	6 393 PLN/m ²		1 540 EUR/m ²
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniło wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Kraków, ul. Pawia

Nieruchomość: Budynek usługowo-biurowy "Pawła Center"

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 25.11.2013 r.

Miejscowość: Kraków

Województwo: małopolskie

Dzielnica / rejon miasta: Stare Miasto

Powiat: Kraków

WARTOŚĆ RYNKOWA 2 380 000 PLN

14 251 PLN/m² powierzchni gruntu

574 000 EUR

3 437 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN

4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Centralna

Ekspozycja

Bardzo dobra

Ścisłość

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się niska, zwarta zabudowa wielorodzinna (kamienice), Galeria Krakowska, Dworzec PKP i PKS oraz punkty handlowo-usługowe.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj / kolej

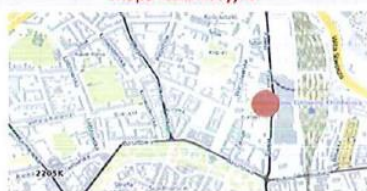
Najbliższe przystanki

Dostępne przy ul. Pawiej oraz ul. Kurniki.

Możliwości parkingowe

Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

KR1P/00032869/7

Tytuł prawny

Prawo własności

Właściciel

Sagitta Investments Sp. z o. o.

Nr działki

134

Obręb

Śródmieście 8

Powierzchnia gruntu (mkw.)

167

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Usługowo-biurowa

Powierzchnia gruntu (mkw.)

167

E V A L U A T I O N

Zabudowa docelowa			
Rodzaj budynku	Budynek usługowo-biurowy		
Powierzchnia najmu (mkw.)	661,98		
Ilość kond. naziemnych/podziemnych	5/1		
Rok budowy	Brak danych		
Standard budynku	Bardzo dobry		
Dostępne instalacje	Na działce brak uzbrojenia terenu. Wszelkie przyłącza znajdują się na sąsiedniej działce nr 312 stanowiącej działkę drogową. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną, gazową, przeciwpożarową. Aktualnie grunt niezabudowany, docelowo budynek usługowo-biurowy zrealizowany w ramach inwestycji "Pawia Center".		
Uwagi	Aktualny stopień zaawansowania inwestycji 0%.		
Posiadanie/najem			
Uwagi			
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w tagielnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczony jest symbolem MU – tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Decyzją nr 1145/10 z dnia 10.06.2010 r. Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla Sagitta Investments Sp. z o.o. na budowę budynku usługowego z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., gazową, c.o., elektryczną, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji wraz z kotłownią gazową przy ul. Pawiej 24 w Krakowie. Niniejsza decyzja stała się ostateczna z dniem 16.07.2010 r.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Grunty niezabudowane			
Popyt	Wysoki		
Podaż	Umiarkowana		
Zabudowa docelowa			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnię biurową (EUR/mkw./miesiąc)	13 - 17		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnię usługową (EUR/mkw./miesiąc)	35 - 45		
Stopy kapitalizacji	7 - 8%		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	6000 - 12000		
Metodologia			
Podejście	Mieszane		
Metoda	Pozostałościowa		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	2 380 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	574 000 EUR
słownie: dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych		słownie: pięćset siedemdziesiąt cztery tysiące euro	
14 251	PLN/m ²	3 437	EUR/m ²

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, modyfikację inwestycji w tym wartość nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XI WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO
 NIP 5217558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

32

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Kraków, ul. Michała Stachowicza 5

Nieruchomość: "Apartamenty Stachowicza"

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 29.11.2013 r.

Miejscowość: Kraków

Województwo: małopolskie

Dzielnica / rejon miasta: Zwierzyniec

Powiat: Kraków

WARTOŚĆ RYNKOWA 9 659 000 PLN

6 216 PLN/m² powierzchni gruntu

2 329 000 EUR

1 499 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska

Ekspozycja Bardzo dobra

Sąsiedztwo W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości dominuje niska zabudowa wielorodzinna.

Dostępność Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj

Najbliższe przystanki Dostępne przy al. Krasińskiego i ul. Tadeusza Kościuszki w odległości ok. 400 m.

Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta KR1P/00004861/6

Tytuł prawny Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty Skarb Państwa / CP Kraków Sp. z o. o.

Nr działki 248

Obręb Krowodrza 14

Powierzchnia gruntu (mkw.) 1 554

Uwagi -

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości Aktualnie biurowa

Powierzchnia gruntu (mkw.) 1 554

E V A L U A T I O N

Zabudowa docelowa	
Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	3 564,94
Ilość lokali mieszkalnych	30
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw.)	2113,23
Ilość miejsc postojowych	31
Ilość komórek lokatorskich	22
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	6/1
Rok budowy	Brak danych
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Działka w pełni uzbrojona (energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz). Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną, telefoniczną, oświetleniową, domofonową, odgromową, oddymiającą.
Uwagi	Aktualnie działka zabudowana budynkiem biurowym, docelowo zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym zrealizowanym w ramach inwestycji "Apartamenty Stachowicza". Aktualny stopień zaawansowania inwestycji 0%.
Posiadanie/najem	
Uwagi	Nie rozpoczęto prac rozbiórkowych i budowlanych. Na nieruchomości zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony. W związku z faktem, iż dla nieruchomości wydane są decyzje pozwolenia na rozbiórkę i budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wartość rynkową dla stanu aktualnego określono w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
Przeznaczenie	
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczony jest symbolem MU – tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. W dniu 28.10.2011 r. wydana została Decyzja nr 2382/2011 Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Stachowicza w Krakowie z garażem podziemnym oraz instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wod.-kan., c.o., wymiennikownią i wentylacją mechaniczną, wraz z przyłączami: wodociągowym, kanalizacji sanitarnej i opadowej oraz zjazdem z ul. Stachowicza (dz. nr 400 obr. 14 Krowodrza) na dz. nr 248 obręb jvw. na rzecz: „Capital Park Kraków Sp. z o.o.”. W dniu 14.03.2012r. wydana została decyzja znak WI-L.7840.1.34.2011.KL Wojewody Małopolskiego utrzymująca zaskarżoną decyzję nr 2382/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.10.2011 r. w mocy. Decyzja ta jest ostateczna, w administracyjnym toku postępowania.	
Informacje o rynku / krótki komentarz	
Grunty niezabudowane	
Popyt	Wysoki
Podaż	Umiarkowana
Zabudowa docelowa	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	8000 - 12700
Metodologia	
Podejście	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa

E V A L U A T I O N

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	9 659 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	2 329 000	EUR
<i>słownie: dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i>			<i>słownie: dwa miliony trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy euro</i>		
6 216	PLN/m2		1 499	EUR/m2	

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w odrębną nieruchomość lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



x x x x x
 E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Lidzbark Warmiński, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 5		Nieruchomość: Budynek handlowy	
Data wyceny:	22.07.2014 r.	Data inspekcji:	22.07.2014 r.
Miejscowość:	Lidzbark Warmiński	Województwo:	warmińsko - mazurskie
Dzielnica / rejon miasta:	Strefa centralna	Powiat:	lidzbarski
WARTOŚĆ RYNKOWA	3 455 000 PLN	5 692 PLN/m ²	powierzchni najmu
	833 000 EUR	1 372 EUR/m ²	powierzchni najmu
Kurs EUR/PLN	4,1464		

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Centralna
Ekspozycja	Bardzo dobra
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej z usługami usytuowanymi w parterach budynków. W pobliżu znajdują się także pojedyncze punkty usługowo - handlowe, poczta oraz placówki bankowe. Ulica marsz. Józefa Piłsudskiego znajduje się w centralnej części miasta i razem z prostopadłą do niej ulicą Legionów tworzą główne pętle ciągu komunikacyjnego miasta.
Dostępność	Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus PKS
Najbliższe przystanki	Dworzec PKS przy ulicy Wiejskiej / w odległości ok. 2 km
Możliwości parkingowe	Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	OL11/00017771/7
Tytuł prawny	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
Właściciel / Użytkownik wieczysty	Województwo Pomorskie / Raiffeisen-Leasing Polska S.A.
Nr działki	64
Obręb	6
Powierzchnia gruntu (mkw.)	2 060
Uwagi	Korzystający: Nerida Investments Sp. z o. o.

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Handlowa		
Powierzchnia najmu (mkw.)	607,00		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	1 / 0		
Rok budowy	Modernizacja i przebudowa budynku - 2010 rok		
Standard budynku	Dobry		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, wentylacji mechanicznej, przeciwpożarowa, telekomunikacyjna, instalacja monitorująca i antywłamaniowa.		
Uwagi	-		
Posiadanie/najem			
Liczba najemców	2		
Powierzchnia niewynajęta	0%		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw.)	9,5 - 13		
Przeznaczenie			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbark Warmiński, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim nr LIII/380/2010 z dnia 31.03.2010 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem - E100KUG tj. teren istniejącej zabudowy usługowej i handlowej - adaptowany. Dodatkowo nieruchomość położona jest w granicach strefy B - ochrony konserwatorskiej.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie handlową (EUR/mkw./miesiąc)	8 - 15		
Stopy kapitalizacji	8% - 10%		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	4000 - 6000		
Metodologia			
Podejście	Dochodowe		
Metoda	Inwestycyjna		
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	3 455 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	833 000 EUR
słownie: trzy miliony czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych		słownie: osiemset trzydzieści trzy tysiące euro	
5 692	PLN/m ²	1 372	EUR/m ²
Klauzula / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani jeden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			

EMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | ul. BIEDOŁOWSKIEJ 50C | 00-603 WARSZAWA
 ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZĄCYNIA FREG SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, KRS 000045600
 NIP: 522555842 | REGON: 14156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 510 000,00 PLN
 WWW.EMERSONEVALUATION.PL

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 3		Nieruchomość: Budynek biurowo-handlowy udział 44190/136936	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data Inspekcji:	06.12.2013 r.
Miejscowość:	Łódź	Województwo:	łódzkie
Dzielnica / rejon miasta:	Strefa centralna	Powiat:	Łódź
WARTOŚĆ RYNKOWA	922 000 PLN 222 000 EUR	2 086 PLN/m ² 502 EUR/m ²	powierzchni najmu powierzchni najmu
Kurs EUR/PLN	4,1472		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Centralna		
Ekspozycja	Bardzo dobra		
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się urzędy administracji publicznej, budynki biurowo-handlowe, budynki wielorodzinne (kamienice).		
Dostępność	Bardzo dobra		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj		
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Kościuszki / bezpośrednio obok budynku		
Możliwości parkingowe	Ograniczone		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	Udział wysokości 44190/136936 w nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta LD1M/00121337/9.		
Tytuł prawny	Prawo własności		
Właściciel	Pablo Investments Sp. z o.o.		
Nr działki	Udział wysokości 44190/136936 w działce ewid. nr 2/9		
Obręb	S-6		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	505		
Uwagi			

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości																			
Funkcja nieruchomości	Biurowa																		
Powierzchnia najmu (mkw.)	441,9 (biurowa)																		
Ilość miejsc postojowych	0																		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	0/3																		
Rok budowy	Budynek z początku XX wieku (w 2010 przeprowadzono modernizację parteru i I piętra i elewacji budynku).																		
Standard budynku	Przeciętny																		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, instalacje teleinformatyczne, klimatyzatory.																		
Uwagi	Na udział w nieruchomości składa się powierzchnia 2 piętra budynku, udział w gruncie oraz części wspólne budynku użytkowane wspólnie z właścicielem wyodrębnionych w budynku lokali. Na dzień wyceny powierzchnia 2 piętra budynku nie jest użytkowana i wymaga całkowitej modernizacji. Wycenę sporządzono przy założeniu, że powierzchnia ta zostanie zmodernizowana i przystosowana do celów biurowych a właściciel uzyska pozwolenie na modernizację budynku i pozwolenia na jego użytkowanie do celów biurowych. Powierzchnia 2 piętra budynku wymaga całkowitej modernizacji.																		
Posiadanie/najem																			
Liczba najemców	0																		
Powierzchnia niewynajęta	100%																		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie biurowe (PLN/mkw.)	Brak umów pre-let.																		
Przeznaczenie																			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XCIX/1826/10 z dnia 27.10.2010 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczona jest symbolem SZ – tereny zabudowy śródmiejskiej (wielofunkcyjne mieszkaniowo-usługowe).																			
Informacje o rynku / krótki komentarz																			
Popyt	Umiarkowany																		
Podaż	Wysoka																		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (PLN/mkw./miesiąc)	25 - 40																		
Stopy kapitalizacji	8% - 10%																		
Metodologia																			
Podjęcie	Mieszane																		
Metoda	Pozostałościowa																		
PODSUMOWANIE WYCENY																			
<table border="1"> <tr> <td>WARTOŚĆ RYNKOWA</td> <td>922 000</td> <td>PLN</td> </tr> <tr> <td colspan="3">słownie: dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące złotych</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 086</td> <td>PLN/m2</td> </tr> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	922 000	PLN	słownie: dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące złotych				2 086	PLN/m2	<table border="1"> <tr> <td>WARTOŚĆ RYNKOWA</td> <td>222 000</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="3">słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące euro</td> </tr> <tr> <td></td> <td>502</td> <td>EUR/m2</td> </tr> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	222 000	EUR	słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące euro				502	EUR/m2
WARTOŚĆ RYNKOWA	922 000	PLN																	
słownie: dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące złotych																			
	2 086	PLN/m2																	
WARTOŚĆ RYNKOWA	222 000	EUR																	
słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące euro																			
	502	EUR/m2																	
Klauzule / zastrzeżenia - Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. - Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. - Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. - Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniło wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potestujemy ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. - Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie gleby lub wody. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystywana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. - Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. - Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. - Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.																			

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WODZIAK GOSPODARSTWA, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Łódź, ul. Zgierska

Nieruchomość: Street Mall Vis a Vis

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 30.11.2013 r.

Miejscowość: Łódź

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Bałuty

Powiat: Łódź

WARTOŚĆ RYNKOWA 19 971 000 PLN

1 720 PLN/m² powierzchni gruntu

4 784 000 EUR

412 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN

4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Pośrednia
Ekspozycja	Bardzo dobra
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się market budowlany Castorama.
Dostępność	Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Włókniarzy / w odległości 50 m
Możliwości parkingowe	Bardzo dobre

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	LD1M/00014710/5, LD1M/00118328/9, LD1M/00086729/6, LD1M/00094366/2 oraz LD1M/00005017/1
Tytuł prawny dz. 13/2, 14/	Prawo własności
Tytuł prawny dz. 11/6, 50/5, 50/16, 50/17	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
Właściciel dz. 13/2, 14/	Diamante Investments Sp. z o. o.
Właściciel / Użytkownik wieczysty dz. 11/6, 50/5, 50/16, 50/17	Gmina Miejska Łódź / Diamante Investments Sp. z o. o.
Nr działki / działek	13/2, 14/6, 11/6, 50/5, 50/16, 50/17
Obręb	B9
Powierzchnia gruntu (mkw.)	11 614
Uwagi	Budynek znajdujący się na sąsiedniej nieruchomości wpisany jest do rejestru zabytków wraz z ogrodami. Teren objęty ochroną obejmuje działkę 50/16. Wycenę wykonano przy założeniu, iż teren inwestycji nie koliduje z terenem objętym ochroną. Wycenę wykonano przy założeniu, iż Diamante Investments Sp. z o.o. nabydzie od PGE Dystrybucja Łódź Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego działki ewid. nr 50/5. Nieruchomość obciążona służebnością na rzecz przyszłego najemcy obiektu. Służebności gruntowe w księdze wieczystej nr LD1M/00094366/2 i LD1M/00005017/1

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZESĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

Funkcja nieruchomości		Podstawowe parametry nieruchomości	
Powierzchnia gruntu (mkw.)		Niezabudowana działka	
		11 614	
Rodzaj budynku		Zabudowa docelowa	
Powierzchnia najmu (mkw.)		Budynek usługowo - handlowy	
Ilość miejsc postojowych		5 723	
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych		142	
Rok budowy		1 / 0	
Standard budynku		Brak danych	
Dostępne instalacje		Bardzo dobry	
		Działka nieuzbrojona. W zasięgu pełnej infrastruktury. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, CCTV.	
Uwagi		-	
Uwagi		Posiadanie/najem	
		Inwestycja nie została rozpoczęta. Została podpisana umowa pre - let z operatorem spożywczym.	
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, uchwalonego przez Radę Miejską w Łodzi Uchwałą nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r. W w/w studium obszar, na którym znajdują się działki nr 11/6, 13/2, 14/6 położony jest na terenie oznaczonym symbolem UM – tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, natomiast działki nr 50/16, 50/17, 50/5 położone są na terenie oznaczonym symbolem MW – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla przedmiotowych nieruchomości wydano decyzję nr UA-L488.2011 o warunkach zabudowy z dnia 07 września 2011 r., w której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków usługowych (w tym m.in. handel o pow. sprzedaży do 6 000 m ² , biura, ... oraz usługi medyczne), zjazdu drogowego oraz urządzeń budowlanych.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Grunty niezabudowane			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	800 - 2 000		
Zabudowa docelowa			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	7 - 40		
Stopy kapitalizacji	7% - 9,5%		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	5000 - 10000		
Metodologia			
Podejście	Mieszane		
Metoda	Pozostałościowa		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	19 971 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	4 784 000 EUR
<i>słownie: dziewiętnaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i>		<i>słownie: cztery miliony siedemset osiemdziesiąt cztery tysiące euro</i>	
	1 720 PLN/m²		412 EUR/m²
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Tę gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-893 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZESĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRS, POD NR KRS 0002088360
 NIP: 5272558942 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

MICHAŁ CZAJKOWSKI
 EMMERSON
 412
 5272558942
 141156655
 MICHAŁ CZAJKOWSKI

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Olsztyn, ul. Piłsudskiego 1/ lok. 1		Nieruchomość: Lokal użytkowy	
Data wyceny:	30.06.2014 r.	Data Inspekcji:	14.05.2014 r.
Miejscowość:	Olsztyn	Województwo:	warmińsko - mazurskie
Dzielnica / rejon miasta:	Śródmieście	Powiat:	Olsztyn
WARTOŚĆ RYNKOWA	5 344 000 PLN	17 775 PLN/m2	powierzchni najmu
	1 284 000 EUR	4 271 EUR/m2	powierzchni najmu
Kurs EUR/PLN	4,1609		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Centralna		
Ekspozycja	Bardzo dobra		
Śsiedztwo	Śsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej oraz handlowo-usługowej. W pobliżu znajduje się budynek Ratusza, w którym swoją siedzibę ma Urząd Miasta Olsztyn.		
Dostępność	Bardzo dobra		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus		
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Piłsudskiego / w odległości 200 m		
Motliwości parkingowe	Umiarkowane		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Włeczysta	OL10/00089824/2		
Tytuł prawny	Prawo własności		
Właściciel / Użytkownik włeczysty	ASPIRE Investments Sp. z o.o.		
Nr działki / działek	66		
Obręb	71		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	294		
Uwagi (ograniczenia, założenia specjalne)	brak		

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Usługowa		
Powierzchnia najmu (mkw.)	300,64		
Położenie na kondygnacji	0,-1		
Ilość kondygnacji lokalu	2		
Rodzaj budynku	Budynek mieszkaniowo-usługowy		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	6 / 1		
Standard budynku	Dobry		
Dostępne instalacje	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, alarmowa, klimatyzacja, wentylacja, monitoring wewnętrzny, instalacja komputerowa, instalacja telefoniczna.		
Uwagi	-		
Posiadanie/najem			
Liczba najemców	1		
Powierzchnia niewynajęta	0%		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (PLN/mkw.)	173,34		
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn uchwalone uchwałą Nr LXII/724/2010 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 maja 2010 r. z późniejszymi zmianami. W wy/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczony jest jako obszar koncentracji usług ponadlokalnych - ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - centrum. Teren ten oznaczony jest na rysunku studium jako obszar problemowy pośredniej ochrony konserwatorskiej - strefa B.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Pustostany	3%		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (zł/mkw./miesiąc)	80 - 180		
Stopa kapitalizacji	8% - 9%		
Metodologia			
Podejście	Dochodowe		
Metoda	Inwestycyjna		
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	5 344 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	1 284 000 EUR
słownie: pięć milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące złotych		słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące euro	
	17 775 PLN/m ²		4 271 EUR/m ²
Klauzula / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani jeden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zlecającego nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystywana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedoładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			

ELM/PERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZYSZCZAKI 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIEMÓW: PROKURATOR: KRZYSZTOF BŁACHOWSKI DLA M. ST. WARSZAWY, XI WÓJCIŁA GOSPODARSTWA
 NIP: 527253812 | REGON: 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.ELM/PERSON EVALUATION.PL

STANOWISKO
 PACHAŃSKI
 CIOLAK
 PARTNER
 NIP: 527253812
 REGON: 141156555
 TEL: 0 693 490 018
 (4200)
 UPRAWNIENIA NR 4735

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Radom, ul. Bolesława Chrobrego 2

Nieruchomość: Street Mall Vis a Vis

Data wyceny: 30.06.2014 r.

Data Inspekcji: 20.05.2014 r.

Miejscowość: Radom

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Strefa centralna

Powiat: Radom

WARTOŚĆ RYNKOWA
32 038 000 PLN
7 700 000 EUR8 675 PLN/m² powierzchnię najmu
2 085 EUR/m² powierzchnię najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska

Ekspozycja Bardzo dobra

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się Galeria Słoneczna.

Dostępność Umiarkowana

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus

Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Chrobrego / w odległości 20 m

Możliwości parkingowe Bardzo dobre

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Włeczysta RA1R / 00000389 / 4

Tytuł prawny Prawo własności

Właściciel M Leasing Sp. z o. o.

Nr działki / działek 23/2, 24/4, 25/3, 26/2, 70/11, 87/1, 87/2

Obręb 40

Powierzchnia gruntu (mkw.) 8 182

Uwagi Korzystający: Marcel Investments Sp. z o. o.

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości																			
Funkcja nieruchomości	Usługowo - handlowa																		
Powierzchnia najmu (mkw.)	3 697																		
Ilość miejsc postojowych	97																		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	1 / 0																		
Rok budowy	2011																		
Standard budynku	Bardzo dobry																		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, klimatyzacyjna, wentylacji mechanicznej, CCTV.																		
Uwagi	-																		
Posiadanie/najem																			
Liczba najemców	14																		
Powierzchnia niewynajęta	8 %																		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (PLN/mkw.)	11 - 35																		
Przeznaczenie																			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Północ obejmującego obszar ulic: Chrobrego, Malczewskiego, Struga i Potoka Północnego, uchwalony Uchwałą Nr 895/2006 z dnia 16 października 2006 r. Rady Miejskiej w Radomiu. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 1 U/M – teren zabudowy usługowo-mieszkalniowej.																			
Informacje o rynku / krótki komentarz																			
Popyt	Umiarkowany																		
Podaż	Umiarkowana																		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (Euro/mkw./miesiąc)	12 - 30																		
Stopy kapitalizacji	8% - 9,5%																		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	5000 - 10000																		
Metodologia																			
Podejście	Dochodowe																		
Metoda	Inwestycyjna																		
Technika	Dyskontowania strumienia dochodu																		
PODSUMOWANIE WYCENY																			
<table border="1"> <tr> <td>WARTOŚĆ RYNKOWA</td> <td>32 038 000</td> <td>PLN</td> </tr> <tr> <td colspan="3">słownie: trzydzieści dwa miliony trzydzieści osiem tysięcy złotych</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8 675</td> <td>PLN/m2</td> </tr> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	32 038 000	PLN	słownie: trzydzieści dwa miliony trzydzieści osiem tysięcy złotych				8 675	PLN/m2	<table border="1"> <tr> <td>WARTOŚĆ RYNKOWA</td> <td>7 700 000</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="3">słownie: siedem milionów siedemset tysięcy euro</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 085</td> <td>EUR/m2</td> </tr> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	7 700 000	EUR	słownie: siedem milionów siedemset tysięcy euro				2 085	EUR/m2
WARTOŚĆ RYNKOWA	32 038 000	PLN																	
słownie: trzydzieści dwa miliony trzydzieści osiem tysięcy złotych																			
	8 675	PLN/m2																	
WARTOŚĆ RYNKOWA	7 700 000	EUR																	
słownie: siedem milionów siedemset tysięcy euro																			
	2 085	EUR/m2																	

Klauzula / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodności z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wartości nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi nie dokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Toruń, ul. Szosa Lubicka 111

Nieruchomość: Budynek handlowy

Data wyceny: 30.09.2014

Data inspekcji: 20.05.2014

Miejscowość: Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Rubinkowo

Powiat: Toruń

WARTOŚĆ RYNKOWA
 19 008 000 PLN
 4 552 000 EUR

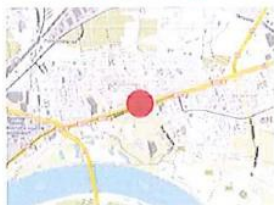
 6 578 PLN/m² powierzchni najmu
 1 575 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1755

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
Ekspozycja Bardzo dobra
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze zabudowy usługowo - handlowej oraz wysoka zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Dostępność Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Szosa Lubicka / w odległości 200 m
Możliwości parkingowe Bardzo dobre

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta TO1T/00035841/1
Tytuł prawny Prawo własności
Właściciel / Użytkownik wieczysty TOWIMOR INVEST Sp. z o.o.
Nr działki / działek 49/32
Obręb 0051
Powierzchnia gruntu (mkw.) 6 703
Uwagi (ograniczenia, założenia specjalne) brak

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCZÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRS, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

46

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości	Handlowa
Powierzchnia najmu (mkw.)	2 890
Ilość miejsc postojowych	47
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	1-3 / 0
Rok budowy	1999
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, instalacja gazowa, instalacja przeciwpożarowa, klimatyzacja, wentylacja mechaniczna, monitoring.
Uwagi	Budynek handlowy, z częścią biurowo-socjalną.

Posiadanie/najem

Liczba najemców	8
Powierzchnia niewynajęta	0%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie handlowe (zł/mkw.)	7,5 - 16

Przeznaczenie

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia uchwalone Uchwałą nr 512/200 Rady Miasta Torunia z dnia 27 lipca 2000 roku, zmienione Uchwałą nr 189/03 Rady Miasta Torunia z dnia 11 września 2003 roku. W w/w studium wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze usług.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Pustostany	3% - 5%
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie handlowe (zł/mkw./miesiąc)	10 - 20
Stopy kapitalizacji	8% - 9%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (zł/mkw.)	4500 - 15000

Metodologia

Podejście	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	19 008 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	4 552 000 EUR
<i>składowe: dziewięćdziesiąt milionów osiem tysięcy złotych</i>		<i>składowe: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące euro</i>	
6 578	PLN/m ²	1 575	EUR/m ²

Klauzula / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podzask realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wynikające wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wartości nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | Al. JERUZALIMSKIE 56C | 00-801 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRS, POD NR KRS 00002838360
NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

EMMERSON

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Tuchola, ul. Tadeusza Kościuszki 3/55

Nieruchomość: Lokal mieszkalny

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 29.11.2013 r.

Miejscowość: Tuchola

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta:

Powiat: tucholski

WARTOŚĆ RYNKOWA 143 000 PLN
34 000 EUR

2 470 PLN/m² powierzchni użytkowej
587 EUR/m² powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia

Ekspozycja Umiarkowana

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Odległość do centrum miasta wynosi około 800 m.

Dostępność Umiarkowana

Dostępne środki komunikacji publicznej Brak

Najbliższe przystanki Brak

Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

Lokal nie posiada urzędzonej księgi wieczystej

Tytuł prawny

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Właściciel

CP Management Sp. z o. o.

Uwagi

-

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Mieszkalna		
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	57,90		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	5/1		
Rok budowy	1970		
Standard budynku	Przeciętny		
Dostępne instalacje	Lokal wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania zdalczyną oraz telekomunikacyjną.		
Uwagi	Lokal mieszkalny nr 56, położony jest na II piętrze, składa się z 3 pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, WC i przedpokoju. Położony jest w budynku znajdującym się w Tucholi przy ul. Kościuszki 3. Budynek wybudowany został w 1976 r. w technologii płyty wielkowymiarowej.		
Przeznaczenie			
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, uchwalone uchwałą nr XLVIII/429/06 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29 września 2006 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Wysoka		
Ceny transakcyjne (PLN/mkw.)	1900 - 3000		
Metodologia			
Podjęcie	Porównawcze		
Metoda	Porównywania parami		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	143 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	34 000 EUR
słownie: sto czterdzieści trzy tysiące złotych		słownie: trzydzieści cztery tysiące euro	
2 470	PLN/m ²	587	EUR/m ²

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenia w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-603 WARSZAWA

ZAPIEKOWANA W REJESTRACH PUBLICZNYCH, ZAŁOŻONA PRZEZ SĄD KRS 0000288360, KRS 0000288360, NIP 525-241-11-11, REGON 141111, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY WARSZAWA, AL. WYSZYŃSKIEGO 23, 00-001 WARSZAWA, KOD NR KRS 0000288360

WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI			
Adres: Unieście, dz. 4/107, obręb Mielno		Nieruchomość: nieruchomość gruntowa niezabudowana	
Data wyceny:	31.12.2013 r.	Data inspekcji:	22.11.2013 r.
Miejscowość:	Unieście	Województwo:	zachodniopomorskie
Dzielnica / rejon miasta:	-	Powiat:	koszaliński
WARTOŚĆ RYNKOWA	7 537 000 PLN	295 PLN/m ²	powierzchni gruntu
	1 817 000 EUR	71 EUR/m ²	powierzchni gruntu
Kurs EUR/PLN	4,1472		
Opis ogólny nieruchomości			
Strefa miasta	Peryferyjna		
Ekspozycja	Bardzo dobra		
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane oraz tereny zabudowane obiektami po byłej jednostce wojskowej. W dalszej odległości znajduje się zabudowa rekreacyjno-turystyczna. Działka położona na mierzei, pomiędzy Morzem Bałtyckim a Jeziołem Jamno. Nieruchomość położona przy ul. Świerczewskiego.		
Dostępność	Umiarkowana		
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus		
Najbliższe przystanki	centrum Unieścia, około 2 km		
Możliwość parkingowe	Umiarkowane		
Mapa lokalizacyjna		Zdjęcie	
			
Stan prawny nieruchomości			
Księga Wieczysta	K01K/00048188/3		
Tytuł prawny	Prawo własności		
Właściciel	Emir 30 Sp. z o.o.		
Nr działki	4/107		
Obręb	Mielno		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	25 581		
Uwagi			

x x x x x
E V A L U A T I O N

Funkcja nieruchomości		Podstawowe parametry nieruchomości			
Niezabudowana działka		25 581			
Powierzchnia gruntu (m²)		Działka posiada dostęp do pełnej infrastruktury (elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej).			
Dostępne instalacje					
Uwagi					
Przeznaczenie					
Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieleno – zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Mieleno nr XLIV/459/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczona jest symbolem III MU2 - I – strefa III - obszar zabudowy mieszkaniowej i obsługi turystyki pobytowej sezonowej, MU2-I - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywniej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej. Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana w dniu 10 lipca 2007 r. przez Wójta Gminy Mieleno - decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz pawilonu usługowego wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą. W decyzji tej ustalono linię zabudowy w odległości 20m od granicy z pasem drogowym, powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki, wysokość zabudowy do 16 m.					
Informacje o rynku / krótki komentarz					
Grunt niezabudowany					
Popyt	Umiarkowany				
Podaż	Umiarkowana				
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/m²)	180 - 390				
Metodologia					
Podejście	Porównawcze				
Metoda	Porównywania parami				
PODSUMOWANIE WYCENY					
WARTOŚĆ RYNKOWA	7 537 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	1 817 000	EUR
słownie: siedem milionów pięćset trzydzieści siedem tysięcy złotych			słownie: jeden milion osiemset siedemdziesiąt tysięcy euro		
	295	PLN/m²		71	EUR/m²
Klauzula / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonywał innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiany przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skałona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.					

x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 18/1

Nieruchomość: Lokal użytkowy

Data wyceny: 30.06.2014 r. **Data Inspekcji:** 15.05.2014 r.

Miejscowość: Warszawa **Województwo:** mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Ursynów **Powiat:** Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
 4 693 000 PLN 12 383 PLN/m2 powierzchnię najmu
 1 128 000 EUR 2 976 EUR/m2 powierzchnię najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
Ekspozycja Umiarkowana
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka z usługami w parterze, wybudowana po 2000 roku.
Dostępność Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / metro
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. AL.KEN / w odległości 50 m
Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta WA5M/00446225/3
Tytuł prawny Prawo własności
Właściciel / Użytkownik wieczysty ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.
Nr działki / działek 38/1, 39/34
Obręb 111
Powierzchnia gruntu (mkw.) 818
Uwagi (ograniczenia, założenia specjalne) brak

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości Usługowo-handlowa
Powierzchnia najmu (mkw.) 379
Położenie na kondygnacji -1, 0
Ilość kondygnacji lokalu 2
Rodzaj budynku Biurowy
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych 7 / 1

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NIT KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

52

x x x x x
E V A L U A T I O N

Rok budowy	2000
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie, klimatyzacja, wentylacja, monitoring zewnętrzny, instalacja komputerowa, instalacja telefoniczna, instalacja p.poż.
Uwagi	-
Posiadanie/najem	
Liczba najemców	0
Powierzchnia niewynajęta	100%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie biurowe (zł/mkw.)	-
Przeznaczenie	
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe - Kabaty - uchwalony Uchwałą nr XXXVI/1090/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 lipca 2008 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 10 MW tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o wysokości zabudowy od 15 m do 20 m, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 25%, maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 2,5 oraz dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej w budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	
Informacje o rynku / krótki komentarz	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Pustostany	3%
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (zł/mkw./miesiąc)	60 - 150
Stopy kapitalizacji	8% - 9%
Metodologia	
Podejście	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Kapitalizacji prostej
PODSUMOWANIE WYCENY	
WARTOŚĆ RYNKOWA <i>słownie: cztery miliony sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i>	WARTOŚĆ RYNKOWA <i>słownie: jeden milion sto dwadzieścia osiem tysięcy euro</i>
4 693 000 PLN	1 128 000 EUR
12 383 PLN/m ²	2 976 EUR/m ²
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, rzędnica lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być posielany w jakikolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zainteresowanego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takłe podejście ze strony Zlecającego nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartości nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.	



E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 124/138

Nieruchomość: Budynek biurowy Alpha

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 29.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Ochota/Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
128 133 000 PLN
30 896 000 EUR8 520 PLN/m² powierzchni najmu
2 054 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Śródmiejska

Ekspozycja

Bardzo dobra

Sąsiedztwo

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy biurowo - usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. W pobliżu znajduje linia kolejowa SKM i WKD oraz dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy od Al. Jerozolimskich.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj / kolej

Najbliższe przystanki

Dostępne przy al. Jerozolimskich / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe

Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Włeczysta

cz. WA1M/00195026/5, cz. WA4M/00317913/3

Tytuł prawny

Prawo własności

Właściciel

Dakota Investments Sp. z o. o.

Nr działek

41, 48

Obręb

2-02-03

Powierzchnia gruntu (mkw.)

11 814

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Biurowo - usługowa

Powierzchnia najmu (mkw.)

15 040

Ilość miejsc postojowych

170

Ilość kond. nadziemnych/podziemnych

19 / 3

Rok budowy

2002

Standard budynku

Dobry

Dostępne instalacje

Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, wentylacji mechanicznej, CCTV.

Uwagi

-

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JEROZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, KRS 0000283860
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

54

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem

Liczba najemców	12
Powierzchnia niewynajęta	30%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw.)	11,5 - 16,5
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw.)	13 - 24
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe (EUR/mkw.)	7 - 9
Miesięczne umowne stawki czynszu za miejsca postojowe (EUR/mp)	60 - 128

Przeznaczenie

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla Miasta Stołecznego Warszawy istniejące uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rysunkiem studium nr 14 "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - Kierunki zagospodarowania przestrzennego", przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem U>30 - tereny usług o wysokości zabudowy powyżej 30m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 2,0. Na niezabudowanej części nieruchomości prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo - usługowego.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Niski
Podaż	Umiarkowana
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)	10 - 20
Stopy kapitalizacji	7,5% - 9%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	6000 - 9000

Metodologia

Podjęcie	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	128 133 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	30 896 000 EUR
słownie: sta dwadzieścia osiem milionów sto trzydzieści trzy tysiące złotych		słownie: trzydzieści milionów osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy euro	
8 520	PLN/m ²	2 054	EUR/m ²

Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Oparcia szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiany przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, którego nie potwierdzono ich za zgodności z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jestli takie podjęcie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomości nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakośkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



Michał Czajkowski

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | Al. JERZYZOŁIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 124/138

Nieruchomość: Eurocentrum Office Complex (Beta, Gamma)

Data wyceny: 30.06.2014 r.

Data Inspekcji: 26.06.2014 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Ochota/Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
390 734 000 PLN
93 906 000 EUR

9 260 PLN/m² powierzchni najmu
2 225 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Śródmiejska

Ekspozycja

Bardzo dobra

Śsiedztwo

Śsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy biurowo - usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. W pobliżu znajduje się linia kolejowa SKM i WKD oraz dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy od Al. Jerozolimskich.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj / kolej

Najbliższe przystanki

Dostępne przy al. Jerozolimskich / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe

Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

cz. WA1M/00195026/5, cz. WA4M/00317913/3

Tytuł prawny

Prawo własności

Właściciel

Dakota Investments Sp. z o. o.

Nr działek

41, 48

Obręb

2-02-03

Powierzchnia gruntu (mkw.)

11 814

Uwagi

Działka zabudowana budynkiem biurowo – usługowym, oddanym do użytkowania w dniu 02.06.2014 r. W budynku trwają prace wykończeniowe.

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Biuro - usługowa

Powierzchnia najmu (mkw.)

43 183

Ilość miejsc postojowych podziemnych

407

Ilość miejsc postojowych naziemnych

260

Ilość kond. naziemnych/podziemnych

14 / 3

Rok budowy

2014

Standard budynku

Bardzo dobry

Dostępne instalacje

Budynek posiada następujące instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, klimatyzacja, wentylacja mechaniczna, CCTV, BMS.

Uwagi

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JEROZOLIMSKIE 56C | 00-809 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, KRS 0000283360
NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

EMMERSON

56

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem

Liczba najemców	12
Powierzchnia niewynajęta	48%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnię biurową (EUR/mkw.)	15,0- 16,0
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnię usługową (EUR/mkw.)	5,0 – 17,5
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnię magazynową (EUR/mkw.)	8,0
Miesięczne umowne stawki czynszu za naziemne miejsca postojowe (EUR/mp)	50,0 – 90,0
Miesięczne umowne stawki czynszu za podziemne miejsca postojowe (EUR/mp)	100,0 – 110,0

Przeznaczenie

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla Miasta Stołecznego Warszawy istnieje uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rysunkiem studium nr 14 "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - Kierunki zagospodarowania przestrzennego", przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem U>30 – tereny usług o wysokości zabudowy powyżej 30m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Wysoka
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnię biurową (EUR/mkw./miesiąc)	14 - 16
Stopy kapitalizacji	6,5% - 7,5%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	10 000 - 13 000

Metodologia

Podjęcie	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	390 734 000 PLN
słownie: trzyseto dziewięćdziesiąt milionów siedemset trzydzieści cztery tysiące złotych	
	9 260 PLN/m2

WARTOŚĆ RYNKOWA	93 906 000 EUR
słownie: dziewięćdziesiąt trzy miliony dziewięćset sześć tysięcy euro	
	2 225 EUR/m2

Klauzula / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniło wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jeżeli takie podejrzenie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 124/138

Nieruchomość: Eurocentrum Office Complex (Delta)

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 29.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Ochota/Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA 125 447 000 PLN

30 249 000 EUR

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Śródmiejska

Ekspozycja

Bardzo dobra

Śsiedztwo

Śsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy biurowo - usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. W pobliżu znajduje linia kolejowa SKM i WKD oraz dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy od Al. Jerozolimskich.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj / kolej

Najbliższe przystanki

Dostępne przy al. Jerozolimskich / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe

Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

cz. WA1M/00195026/5, cz. WA4M/00317913/3

Tytuł prawny

Prawo własności

Właściciel

Dakota Investments Sp. z o. o.

Nr działek

41, 48

Obręb

2-02-03

Powierzchnia gruntu (mkw.)

11 814

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Niezbudowana działka w trakcie procesu inwestycyjnego

Powierzchnia gruntu (mkw.)

0

Zabudowa docelowa

Rodzaj budynku

Budynek biurowo - usługowy

Powierzchnia najmu (mkw.)

0

Ilość miejsc postojowych

420

Ilość kond. nadziemnych/podziemnych

14 / 3

Rok budowy

2016

Standard budynku

Bardzo dobry

Dostępne instalacje

Działka nieuzbrojona. W zasięgu pełnej infrastruktury. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, CCTV, BMS.

Uwagi

Docelowo budynek biurowy klasy A, stopień zaawansowania inwestycji 0%.

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JEROZOLIMSKIE 56C | 00-603 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NR KRS 0000288360
NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

58

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem	
Uwagi	Inwestycja jest w trakcie realizacji. Brak umów najmu.
Przeznaczenie	
Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla Miasta Stołecznego Warszawy istnieje uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rysunkiem studium nr 14 "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - Kierunki zagospodarowania przestrzennego", przedmiotowa nieruchomość znajduje się obszarze oznaczonym symbolem U-30 – tereny usług o wysokości zabudowy powyżej 30m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 2,0. Na niezabudowanej części nieruchomości prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo - usługowego.	
Informacje o rynku / krótki komentarz	
Grunty niezabudowane	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	6 000 - 16 000
Zabudowa docelowa	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Wysoka
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)	14 - 16
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	15 - 20
Stopy kapitalizacji	6,5% - 7,5%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	10 000 - 13 000
Metodologia	
Podjęcie	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa
PODSUMOWANIE WYCENY	
WARTOŚĆ RYNKOWA	125 447 000 PLN
słownie: sto dwadzieścia pięć milionów czterysta czterdzieści siedem tysięcy złotych	
WARTOŚĆ RYNKOWA	30 249 000 EUR
słownie: trzydzieści milionów dwięćset czterdzieści dziewięć tysięcy euro	
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skazana przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.	



Michał Czajkowski

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskiej 124/128

Nieruchomość: Grunt niezabudowany (Crown)

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data Inspekcji: 29.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Ochota/Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
51 388 000 PLN
12 391 000 EUR8 588 PLN/m² powierzchnii gruntu
2 045 EUR/m² powierzchnii gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska

Ekspozycja Bardzo dobra

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy biurowo - usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. W pobliżu znajduje linia kolejowa SKM i WKD oraz dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia. Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy od Al. Jerozolimskich.

Dostępność Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj / kolej

Najbliższe przystanki Dostępne przy al. Jerozolimskich / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta cz. WA1M/00195026/5, cz. WA4M/00317913/3

Tytuł prawny Prawo własności

Właściciel Dakota Investments Sp. z o. o.

Nr działek 7/5, 47

Obręb 2-02-03

Powierzchnia gruntu (m²) 5 984

Uwagi -

E V A L U A T I O N

Funkcja nieruchomości	Podstawowe parametry nieruchomości
Powierzchnia gruntu (mkw.)	Niezbudowana działka
Dostępne instalacje	5 984
Uwagi	Działka w zasięgu pełnej infrastruktury miejskiej. Teren obydwu działek ewidencyjnych stanowi grunty niezabudowane, w części grunt jest utwardzony i wykorzystywany tymczasowo, jako parking płatny dla użytkowników sąsiedniego budynku biurowego Alfa.

Przeznaczenie

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M. St. Warszawy – zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczona jest symbolem U>30 – tereny usług o wysokości zabudowy powyżej 30m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

Dla nieruchomości zostały wydane następujące decyzje:

- Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 1999 r. Nr 14/99, znak: A.III/7331/C/O/116/ZR/99, o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie Zespołu Biurowo-Usługowego „FORUM”.
- Decyzja Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum z dnia 7 grudnia 2000 r. Nr 164/Oc/00/GC, znak: UA/R/7331/GC/163/Oc/00, o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie Zespołu Hotelowo-Biurowego „EUROCENTRUM”.

Informacje o rynku / krótki komentarz**Grunty niezabudowane**

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Niska
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	6000 - 16000

Metodologia

Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	51 388 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	12 391 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt jeden milionów trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych		słownie: dwanaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy euro	
8 588	PLN/m2	2 045	EUR/m2

Klauzula / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniłno wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek zanieczyszczenie ziemi lub gleby lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia.



Michał Czajkowski

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-603 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRS, PODZIELKA KRS 0000283320
NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Franciszka Klimczaka 5

Nieruchomość: Budynek biurowy Royal Wilanów

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 28.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wilanów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA 120 820 000 PLN

8 240 PLN/m² powierzchni gruntu

29 133 000 EUR

784 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Pośrednia

Ekspozycja

Bardzo dobra

Sąsiedztwo

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiekt administracji publicznej i planowane centrum handlowe.

Dostępność

Umiarkowana

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus

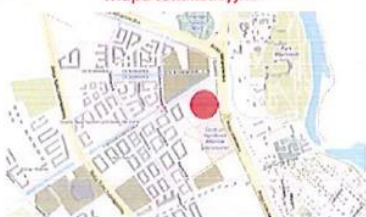
Najbliższe przystanki

Dostępne przy ul. Przyczółkowej / w odległości 100 m

Możliwość parkingowe

Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

WA2M/00431489/2

Tytuł prawny

Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty

Skarb Państwa / Hazel Investments Sp. z o.o.

Nr działek

7/16, 7/17

Obręb

1-10-26

Powierzchnia gruntu (mkw.)

14 663

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Niezbudowana działka w trakcie procesu inwestycyjnego

Powierzchnia gruntu (mkw.)

3 000

Zabudowa docelowa

Rodzaj budynku

Budynek biurowo - usługowy

Powierzchnia najmu (mkw.)

37 161

Ilość miejsc postojowych

931

Ilość kond. nadziemnych/podziemnych

5 / 3

Rok budowy

2015

Standard budynku

Bardzo dobry

Dostępne instalacje

Działka nieuzbrojona. W zasięgu pełnej infrastruktury. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, CCTV, BMS.

Uwagi

Docelowo budynek biurowy klasy A, będzie posiadał certyfikat BREEAM, stopień zaawansowania inwestycji 6%.

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

62

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem	
Uwagi	Inwestycja jest w trakcie realizacji. Budynek z umowami pre - let na 23% powierzchni.
Przeznaczenie	
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przedpola Pałacu Wilanowskiego uchwalonym Uchwałą nr 404 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 11 stycznia 2001 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – U-9 - teren zabudowy usługowej. Dla nieruchomości została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.	
Informacje o rynku / krótki komentarz	
Grunty niezabudowane	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Niska
Zabudowa docelowa	
Popyt	Wysoki
Podaż	Umiarkowana
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)	13,5 - 15
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	20 - 40
Stopy kapitalizacji	6,5% - 7,5%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	10000 - 16000
Metodologia	
Podejście	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa
PODSUMOWANIE WYCENY	
WARTOŚĆ RYNKOWA	120 820 000 PLN
słownie: sto dwadzieścia milionów osiemset dwadzieścia tysięcy złotych	
	8 240 PLN/m ²
WARTOŚĆ RYNKOWA	29 133 000 EUR
słownie: dwadzieścia dziewięć milionów sto trzydzieści trzy tysiące euro	
	784 EUR/m ²
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonał innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub głęb. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszystkie wnioski, założeń i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.	



Michał Czajkowski

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, KRS: 0000288350
 NIP: 5272558812 | REGON: 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Leszno 12 / 1B

Nieruchomość: Lokal użytkowy

Data wyceny: 30.06.2014 r.

Data inspekcji: 30.06.2014 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
4 350 000 PLN
1 045 000 EUR

20 853 PLN/m² powierzchni najmu
5 010 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Śródmiejska
Ekspozycja	Bardzo dobra
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu znajdują się budynki biurowe oraz punktu handlowo - usługowe.
Dostępność	Umiarkowana
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Leszno / w odległości 300 m
Możliwość parkingowe	Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	WA4M/00382448/8
Tytuł prawny	Prawo własności
Właściciel	Zoe Investments Sp. z o. o.
Nr działek	80/4, 80/5, 80/6
Obręb	3-05-01
Powierzchnia gruntu (mkw.)	3 028
Uwagi	-

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości																			
Funkcja nieruchomości	Usługowa																		
Powierzchnia najmu (mkw.)	208,6																		
Ilość miejsc postojowych	4																		
Położenie na kondygnacji	1																		
Ilość kondygnacji lokalu	1																		
Rodzaj budynku	Mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze.																		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	7 / 1																		
Rok budowy	2000																		
Standard budynku	Dobry																		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, wentylacji mechanicznej.																		
Uwagi	-																		
Posiadanie/najem																			
Liczba najemców	1																		
Powierzchnia niewynajęta	0%																		
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (PLN/mkw.)	130,16																		
Przeznaczenie																			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Okopowej – uchwalony Uchwałą nr XXVII/547/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 listopada 2011 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – U2.10.a MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.																			
Informacje o rynku / krótki komentarz																			
Popyt	Umiarkowany																		
Podaż	Niska																		
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (zł/mkw./miesiąc)	100 - 230																		
Stopy kapitalizacji	7% - 8,5%																		
Metodologia																			
Podejście	Dochodowe																		
Metoda	Inwestycyjna																		
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu																		
PODSUMOWANIE WYCENY																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>WARTOŚĆ RYNKOWA</th> <th>4 350 000</th> <th>PLN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">słownie: cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 853</td> <td>PLN/m2</td> </tr> </tbody> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	4 350 000	PLN	słownie: cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych				20 853	PLN/m2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>WARTOŚĆ RYNKOWA</th> <th>1 045 000</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">słownie: jeden milion czterdzieści pięć tysięcy euro</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 010</td> <td>EUR/m2</td> </tr> </tbody> </table>	WARTOŚĆ RYNKOWA	1 045 000	EUR	słownie: jeden milion czterdzieści pięć tysięcy euro				5 010	EUR/m2
WARTOŚĆ RYNKOWA	4 350 000	PLN																	
słownie: cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych																			
	20 853	PLN/m2																	
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 045 000	EUR																	
słownie: jeden milion czterdzieści pięć tysięcy euro																			
	5 010	EUR/m2																	
Klauzule / zastrzeżenia - Niniejszy raport z Wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. - Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. - Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określania. - Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. - Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakieś substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakośkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. - Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartość nieruchomości. - Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. - Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.																			



x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Pałacowa 16

Nieruchomość: Rezydencje Pałacowa (I etap)

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 02.12.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wilanów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
33 442 000 PLN
8 064 000 EUR

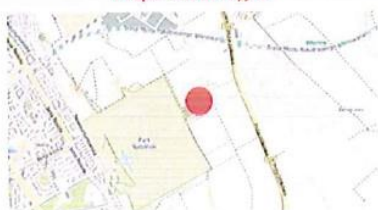
8 935 PLN/m² powierzchni użytkowej
2 155 EUR/m² powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska
Ekspozycja Umiarkowana
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy rezydencjonalnej, rezerwat przyrody Natolin oraz działki niezabudowane.
Dostępność Umiarkowana
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Przyczółkowej / w odległości 500 m
Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta WA2M/00308611/6
Tytuł prawny Prawo własności
Właściciel Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.
Nr działek 28, 29
Obręb 1-06-39
Powierzchnia gruntu (m².) 14 761
Uwagi -

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRS. FOD NR KRS 0000288360
NIP 5272558842 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

66

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości	
Funkcja nieruchomości	Mieszkalna
Ilość lokali mieszkalnych	16
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw.)	3 743
Ilość miejsc postojowych	32
Położenie na kondygnacji	3
Ilość kondygnacji lokalu	1
Rodzaj budynku	Mieszkalny wielorodzinny
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	3 / 1
Rok budowy	2013
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, wideofon, orurowanie pod instalację solarną, preinstalację domu inteligentnego.
Uwagi	Inwestycja zakończona.

Przeznaczenie

Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego zatwierdzony Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 23 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego.

Informacje o rynku / krótki komentarz	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Ceny transakcyjne (PLN/mkw.)	7000 - 11000

Metodologia

Podjęcie	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	33 442 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	8 064 000 EUR
słownie: trzydzieści trzy miliony czterysta czterdzieści dwa tysiące złotych		słownie: osiem milionów sześćdziesiąt cztery tysiące euro	
8 935	PLN/m ²	2 155	EUR/m ²

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



Michał Czajkowski

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Pałacowa 16

Nieruchomość: Rezydencje Pałacowa (II etap)

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 02.12.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wilanów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
12 585 000 PLN
3 035 000 EUR870 PLN/m² powierzchni gruntu
210 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Śródmiejska

Ekspozycja Umiarkowana

Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy rezydencjonalnej, rezerwat przyrody Natolin oraz działki niezabudowane.

Dostępność Umiarkowana

Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus

Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Przyczółkowej / w odległości 500 m

Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta WA2M/00150372/5
 Tytuł prawny Prawo własności
 Właściciel Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.
 Nr działek 9, 23/6
 Obręb 1-06-39
 Powierzchnia gruntu (mkw.) 14 464
 Uwagi -

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości			
Funkcja nieruchomości	Niezbudowana działka		
Powierzchnia gruntu (mkw.)	14 464		
Zabudowa docelowa			
Rodzaj budynku	Budynki wielorodzinne 4 - lokalowe		
Powierzchnia użytkowa (mkw.)	5 624		
Ilość miejsc postojowych	48		
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	3 / 1		
Rok budowy	2016		
Standard budynku	Bardzo dobry		
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, wideofon, orurowanie pod instalację solarną, preinstalację domu inteligentnego.		
Uwagi	Inwestycja nie została rozpoczęta.		
Przeznaczenie			
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego zatwierdzony Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 23 ME - teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego. Dla nieruchomości została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.			
Informacje o rynku / krótki komentarz			
Grunty niezabudowane			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	600 - 1200		
Zabudowa docelowa			
Popyt	Umiarkowany		
Podaż	Umiarkowana		
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	7000 - 11000		
Metodologia			
Podejście	Mieszane		
Metoda	Pozostałościowa		
PODSUMOWANIE WYCENY			
WARTOŚĆ RYNKOWA	12 585 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	3 035 000 EUR
słownie: dwanaście milionów pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych		słownie: trzy miliony trzydzieści pięć tysięcy euro	
870	PLN/m ²	210	EUR/m ²
Klauzula / zastrzeżenia - Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. - Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. - Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. - Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. - Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniła wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. - Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. - Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartości nieruchomości. - Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. - Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi nie dokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.			

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NR KRS 0000283860
 NIP 5272558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Przyczółkowa dz. 17, 18

Nieruchomość: Grunt niezabudowany

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 02.12.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wilanów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
14 395 000 PLN
3 471 000 EUR

935 PLN/m² powierzchni gruntu
226 EUR/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
Ekspozycja Umiarkowana
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki niezabudowane oraz tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.
Dostępność Umiarkowana
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Przyczółkowej / w odległości 250 m
Możliwości parkingowe Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta WA2M/00091899/3, WA2M/00028883/6
Tytuł prawny Prawo własności
Właściciel RM1 Sp. z o. o.
Nr działek 17, 18
Obręb 1-06-39
Powierzchnia gruntu (mkw.) 15 391
Uwagi -

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości Niezabudowana działka
Powierzchnia gruntu (mkw.) 15 391
Uwagi -

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KRS, POD NR KRS 0000288360
NIP 522558842 | REGON 141156655 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

70

E V A L U A T I O N

Przeznaczenie

Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego zatwierdzony Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – 27 MU, częściowo na obszarze oznaczonym symbolem 25 UM i częściowo na obszarze oznaczonym symbolem 9 KDL. Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącymi usługami, częściowo pod zabudowę usługowo - mieszkaniową oraz częściowo pod teren układu komunikacyjnego.

Informacje o rynku / krótki komentarz**Grunty niezabudowane**

Popyt Umiarkowany
Podaż Umiarkowana
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.) 600 - 1200

Metodologia

Podjęcie Porównawcze
Metoda Porównywania parami

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	14 395 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	3 471 000	EUR
słownie: czterdzieście milionów trzydzieści dziewięć tysięcy złotych			słownie: trzy miliony czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy euro		
935	PLN/m2		226	EUR/m2	

Klauzule / zastrzeżenia

- Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
- Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakikolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
- Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczości finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
- Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakikolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
- Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów. W tym wartości nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARCY KR., KOD KRS 0000288300
 NIP 527255812 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
 WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Raławicka 93

Nieruchomość: Budynek biurowy Raławicka Point

Data wyceny: 30.06.2014 r.

Data inspekcji: 15.05.2014 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Mokotów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
34 767 000 PLN
8 356 000 EUR14 163 PLN/m² powierzchni najmu
3 404 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta	Pośrednia
Ekspozycja	Bardzo dobra
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny mieszkaniowej wielo - i jednorodzinnej. W sąsiedztwie występują również obiekty użyteczności publicznej oraz budynki handlowo - usługowe.
Dostępność	Bardzo dobra
Dostępne środki komunikacji publicznej	Autobus / tramwaj
Najbliższe przystanki	Dostępne przy ul. Wołoskiej / w odległości 100 m
Możliwości parkingowe	Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta	WA2M/00135184/9
Tytuł prawny	Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
Właściciel / Użytkownik wieczysty	Miasto Stołeczne Warszawa / CP Raławicka Sp. z o. o.
Nr działek	55/2, 81/1
Obręb	1-02-04
Powierzchnia gruntu (mkw.)	1 115
Uwagi	-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości	Biurowo - usługowa
Powierzchnia najmu (mkw.)	2 455
Ilość miejsc postojowych	50
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	6 / 2
Rok budowy	2011
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Energii elektrycznej, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjna, wentylacji mechanicznej, CCTV, BMS.
Uwagi	Budynek biurowy klasy A.

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA, POD NIKRS 0000288360
NIP 5272558842 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410 000,00 PLN
WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

72

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem

Liczba najemców	6
Powierzchnia niewynajęta	0%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw.)	15 – 18,5
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw.)	31 – 36,5
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe (EUR/mkw.)	5 - 9
Miesięczne umowne stawki czynszu za miejsca postojowe (EUR/mp.)	80 - 100

Przeznaczenie

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M. St. Warszawy – zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. W w/w studium obszar, na którym znajduje się nieruchomość oznaczona jest symbolem M2.12 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Wysoki
Podaż	Umiarkowana
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)	14 - 18
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	20 - 40
Stopy kapitalizacji	7% - 8%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	10000 - 15000

Metodologia

Podejście	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Dyskontowania strumieni dochodu

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	34 767 000 PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	8 356 000 EUR
słownie: trzydzieści cztery miliony siedemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych		słownie: osiem milionów trzyset pięćdziesiąt sześć tysięcy euro	
14 163	PLN/m ²	3 404	EUR/m ²

Klauzule / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakimkolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podajecie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakkolwiek zanieczyszczenie ziemi lub gleby było lub będzie wykorzystane w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



x x x x x
E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Jana III Sobieskiego 104 / 1,2,3,4

Nieruchomość: Lokale użytkowe

Data wyceny: 30.06.2014 r.

Data inspekcji: 15.05.2014 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Mokotów

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA
36 847 000 PLN
8 856 000 EUR

9 501 PLN/m² powierzchni najmu
2 284 EUR/m² powierzchni najmu

Kurs EUR/PLN 4,1609

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
Ekspozycja Bardzo dobra
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej. W pobliżu znajdują się pojedyncze punkty handlowo - usługowe oraz tereny zielone i ogródki działkowe.
Dostępność Umiarkowana
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Sobieskiego / w odległości 20 m
Możliwość parkingowe Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Włeczysta WA2M/00456350/0, WA2M/00456351/7, WA2M/00228533/0, WA2M/00228532/3
Tytuł prawny Prawo własności
Właściciel Fortis Lease Polska Sp. z o.o.
Nr działki 24/4
Obręb 1-03-10
Powierzchnia gruntu (mkw.) 3 206
Uwagi Korzystający: Orland Investments Sp. z o. o.

Posiadanie/najem

Przeznaczenie

Informacje o rynku / krótki komentarz

Metodologia

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	8 856 000	EUR
słownie: osiem milionów osiemset pięćdziesiąt sześć tysięcy euro		
	2 284	EUR/m²

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Opinia i stanowiskowcy w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podcaas realizacji zamawiania zwiazanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonywał innych czynnoŝci zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomoŝci, w szczególnoŝci jako: poŝrednik, zarządcą lub doradcę. Autor opracowania, publikacji powiazany z podmiotem sprawujcym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiajúcym.
3. Raport z wyceny, ani kaŝden jego fragment, nie moŝe być powielany w jakikolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomoŝci, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny moŝe być wykorzystany wyłączenie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesiacy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunków prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomoŝci lub istotne zmiany relacji popytu i podaŝy na rynku. Nie gwarantujemy aktualnoŝci wyceny po dacie jej okreŝlenia.
5. Podstawa do okreŝlenia stanu prawnego i technicznego nieruchomoŝci stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiajúcago. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodnoŝci z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy załoŝeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomoŝci mające wpływ na wartość nieruchomoŝci zostały nam przekazane. W związku z powyŝszym nie bierzemy żadnej odpowiedzialnoŝci za wycenę raportu, jeŝeli takie podrobiej ze strony Zamawiajúcago nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przy załoŝeniu, że nieruchomoŝci nie zawiera ona i nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomoŝci nie występuje zanieczyszczenie gleby lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek stanu w pobliŝu nieruchomoŝci lub jej sąsiedztwie, który moŝe spowodować szkodę, za jakiegokolwiek nieruchomoŝci odpowiedzialnoŝci nie bierzemy i nie bierzemy odpowiedzialnoŝci za wycenę raportu, jeŝeli takie podrobiej ze strony Zamawiajúcago nie miało miejsca.
7. Wskaźniki umiarko, zalecane i innych wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomoŝci z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomoŝci są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialnoŝci za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomoŝci, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomoŝci.
8. Wartoŝci nieruchomoŝci określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaŝy oraz zwiazanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki poŝrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnoŝciami wynikajcymi z zaokrągleń.

IMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZYZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA
ZAREGISTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIEMCIOW FRYDZ 54D REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, KWIDYAL GOSPODARZY KRS, POD NR KRS 000028366
NIP: 52955588-1 | REGON: 141156655 | KAPITAL ZAKADOWY 410.000,00 PLN
NIP: 52955588-1 | REGON: 141156655

* * * * *

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Śmiała 40

Nieruchomość: Budynek wielorodzinny

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data Inspekcji: 28.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Żoliborz

Powiat: Warszawa

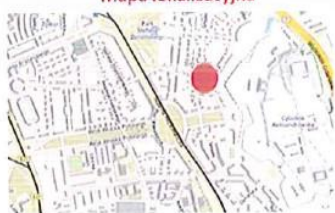
WARTOŚĆ RYNKOWA
6 596 000 PLN
1 590 000 EUR

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta Pośrednia
Ekspozycja Umiarkowana
Sąsiedztwo Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze kameralnej zabudowy mieszkaniowej w formie rezydencji i zabytkowych willi.
Dostępność Umiarkowana
Dostępne środki komunikacji publicznej Autobus / tramwaj
Najbliższe przystanki Dostępne przy ul. Mickiewicza / w odległości 400 m
Możliwość parkingowe Bardzo dobre

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta WA1M/00066609/3
Tytuł prawny Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu
Właściciel / Użytkownik wieczysty Miasto Stołeczne Warszawa / Spółka Komandytowa Sp. z o. o.
Nr działki 214
Obręb 7-01-12
Powierzchnia gruntu (mkw.) 809
Uwagi -

E V A L U A T I O N

Podstawowe parametry nieruchomości	
Funkcja nieruchomości	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Powierzchnia gruntu (mkw.)	809
Zabudowa docelowa	
Rodzaj budynku	Budynek wielorodzinny
Ilość lokali mieszkalnych	3
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw.)	545,10
Ilość miejsc postojowych	6
Ilość kond. nadziemnych/podziemnych	3 / 1
Rok budowy	brak danych
Standard budynku	Bardzo dobry
Dostępne instalacje	Działka w zasięgu pełnej infrastruktury. Docelowo budynek będzie posiadał następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej.
Uwagi	Na działce znajduje się budynek, który będzie docelowo przebudowany i rozbudowany. Stopień zaawansowania inwestycji 0%. Rejon, gdzie położona jest nieruchomość wpisany jest do rejestru zabytków.
Przeznaczenie	
Na terenie, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu „Żoliborza Historycznego” zatwierdzony Uchwałą nr LXXXII/2738/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006r. Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem – MN 24 o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małągabarytowa.	
Informacje o rynku / krótki komentarz	
Grunty niezabudowane	
Popyt	Wysoki
Podaż	Niska
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	2000 - 9000
Zabudowa docelowa	
Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	15000 - 25000
Metodologia	
Podejście	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa
PODSUMOWANIE WYCENY	
WARTOŚĆ RYNKOWA	6 596 000 PLN
słownie: sześć milionów pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych	
WARTOŚĆ RYNKOWA	1 590 000 EUR
słownie: jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy euro	
Klauzule / zastrzeżenia 1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym. 3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu. 4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia. 5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, ostatecznego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport. Jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca. 6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakkolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystywana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie. 7. Wszyskie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywując inwestorów w tym wartość transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. 9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedoładnościami wynikającymi z zaokrągleń.	

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-893 WARSZAWA
 ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZONYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRS, POD NR KRS 0000288360
 NIP 5272558842 | REGON 141156555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN
 WWW.EMMERSONEVALUATION.PL

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Warszawa, ul. Żelazna 51/53

Nieruchomość: Art. Norblin

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data Inspekcji: 28.11.2013 r.

Miejscowość: Warszawa

Województwo: mazowieckie

Dzielnica / rejon miasta: Wola

Powiat: Warszawa

WARTOŚĆ RYNKOWA 249 809 000 PLN

13 200 PLN/m² powierzchni gruntu

Kurs EUR/PLN 60 236 000 EUR

3 183 EUR/m² powierzchni gruntu

4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Centralna

Ekspozycja

Bardzo dobra

Sąsiedztwo

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, w tym: zróżnicowane budynki wielorodzinne oraz nowoczesna zabudowa biurowo - usługowa.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus / tramwaj / metro

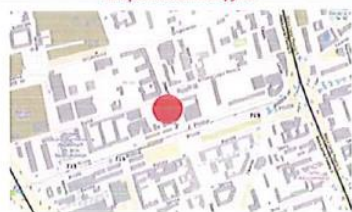
Najbliższe przystanki

Dostępne przy ul. Żelaznej / w odległości 50 m

Możliwości parkingowe

Ograniczone

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

WA4M/00387923/7

Tytuł prawny

Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty

Skarb Państwa / Art Norblin Sp. z o. o.

Nr działki

49/1

Obręb

6-01-04

Powierzchnia gruntu (mkw.)

18 925

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Działka zabudowana budynkami postindustrialnymi.

Powierzchnia gruntu (mkw.)

18 925

Zabudowa docelowa

Rodzaj budynku

Zabudowa biurowo - usługowo - handlowo - kulturalna

Powierzchnia najmu (mkw.)

64 651

Ilość miejsc postojowych

775

Ilość kond. nadziemnych/podziemnych

9 / 4

Rok budowy

2016

Standard budynku

Bardzo dobry

Dostępne instalacje

Działka w zasięgu pełnej infrastruktury. Docelowo budynki będą posiadały następujące instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, CCTV, BMS.

Uwagi

Na działce posadowionych jest 13 budynków z czego 11 przeznaczonych jest w koncepcji do rewaloryzacji. W obiektach znajdują się teatr, warsztaty samochodowe, pomieszczenia biurowe, magazyn. Stopień zaawansowania inwestycji 0%.
Budynki znajdujące się na nieruchomości wpisane są do rejestru zabytków.

Uwagi

Przeznaczenie

Informacje o rynku / krótki komentarz

Grunty niezabudowane

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Niska
Ceny transakcyjne gruntów podobnych (PLN/mkw.)	8 000 - 20 000

Zabudowa docelowa

Popyt	Wysoki
Podaż	Umiarkowana
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe (EUR/mkw./miesiąc)	16 - 20
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	15 - 40
Stopy kapitalizacji	6% - 7%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	12000 - 18000

Metodologia

Podjęcie	Mieszane
Metoda	Pozostałościowa

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	249 809 000	PLN
słownie: dwadzieścia czterdzieści dziewięć milionów osiemset dziewięć tysięcy złotych	13 200	PLN/n

WARTOŚĆ RYNKOWA	60 236 000	EUR
słownie: sześćdziesiąt milionów dwulecie trzydzieści sześć tysięcy euro		
	3 183	EUR/m²

Klausele / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport nie stanowi Opinii rzeczoznawcy w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podcała realizację zamówienia zrealizowanego i wycenę nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wyceny nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę/nadzór nad wypracowaniem studiów i opinii rzetelnych i z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powołany w jakichkolwiek publikacjach naukowych, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowej, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany warunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawą do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowią dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mającego wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takiś podejdzie ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że Nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiejkolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zakazszczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub skutków, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie lub bliżej będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wskaźniki cenowe, zabite na niniejszym wycenie zostały oparte o stan rynkowy nieruchomości z dnia wyceny i informacji uzyskanych na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych (kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat).
9. Obliczenia zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki posrednie nie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia.

E V A L U A T I O N

RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Adres: Włocławek, ul. Przechodnia 7

Nieruchomość: Budynek kina Polonia

Data wyceny: 31.12.2013 r.

Data inspekcji: 28.11.2013 r.

Miejscowość: Włocławek

Województwo: kujawsko-pomorskie

Dzielnica / rejon miasta: Śródmieście

Powiat: Włocławek

WARTOŚĆ RYNKOWA 1 361 000 PLN

1 964 PLN/m² powierzchni użytkowej

328 000 EUR

473 EUR/m² powierzchni użytkowej

Kurs EUR/PLN 4,1472

Opis ogólny nieruchomości

Strefa miasta

Centralna

Ekspozycja

Bardzo dobra

Śsiedztwo

Śsiedztwo i otoczenie stanowi śródmiejska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. 40 m od budynku kina położony jest Plac Wolności, główny deptak miasta.

Dostępność

Bardzo dobra

Dostępne środki komunikacji publicznej

Autobus

Najbliższe przystanki

Dostępne przy ul. Plac Wolności / w odległości 200 m

Możliwość parkingowe

Umiarkowane

Mapa lokalizacyjna



Zdjęcie



Stan prawny nieruchomości

Księga Wieczysta

WL1W/00039425/2

Tytuł prawny

Prawo własności budynku oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu

Właściciel / Użytkownik wieczysty

Gmina Miasta Włocławka/ CP Management Sp. z o. o.

Nr działki

41/11

Obręb

Włocławek km 50

Powierzchnia gruntu (mkw.)

693

Uwagi

-

Podstawowe parametry nieruchomości

Funkcja nieruchomości

Budynek usługowy - kino Polonia

Powierzchnia użytkowa (mkw.)

693,10

Ilość kond. nadziemnych/podziemnych

2 / 1

Rok budowy

przed 1939 r.

Standard budynku

Przeciętny

Dostępne instalacje

Energia elektryczna, woda, kanalizacja, gazowa, telekomunikacyjna.

Uwagi

-

EMMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERUZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA

ZAREJESTROWANA W REJSTRZE PRZEDSIĘWZIĘCZÓW FUNDACyjNYCH PRZIZ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, KR. W OZJAK GOSYPODARCY KR. S. OD NR KRS 0000288360

TYP WYKONANIA: | BUDOWA INWESTYCYJNA | KAPITAŁ ZAKŁADOWY 410.000,00 PLN

WWW.EMMERSON-EVALUATION.PL

80

E V A L U A T I O N

Posiadanie/najem

Liczba najemców	0
Powierzchnia niewynajęta	100%
Miesięczne umowne stawki czynszu za powierzchnie usługowe (PLN/mkw.)	15 - 25

Przeznaczenie

Na terenie, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek uchwalonym uchwałą Rady Miasta Włocławek nr 103/XI/2007 z dnia 29.10.2007 r., nieruchomość położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej Dzielnicy Starego Miasta Włocławka, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 279/372/A Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bydgoszczy z dnia 30.09.1957 r.

Informacje o rynku / krótki komentarz

Popyt	Umiarkowany
Podaż	Umiarkowana
Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe (EUR/mkw./miesiąc)	3,5 – 6,5
Stopy kapitalizacji	8% - 10%
Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (PLN/mkw.)	1500 - 2500

Metodologia

Podejście	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Kapitalizacji prostej

PODSUMOWANIE WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA	1 361 000	PLN	WARTOŚĆ RYNKOWA	328 000	EUR
słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych			słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy euro		
	1 964	PLN/m2		473	EUR/m2

Klauzule / zastrzeżenia

1. Niniejszy raport z wyceny nie stanowi Operatu szacunkowego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Autor opracowania podczas realizacji zamówienia związanego z wyceną nie wykonywał ani nie wykonuje innych czynności zawodowych w odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca. Autor opracowania, nie jest powiązany z podmiotem sprawującym kontrolę nad wycenianym składnikiem mienia lub z zamawiającym.
3. Raport z wyceny, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek publikowanym dokumencie, rozpowszechniany, podawany do publicznej wiadomości, zamieszczany w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora raportu.
4. Raport z wyceny może być wykorzystany wyłącznie do celów sprawozdawczych finansowych, przez okres 6 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiany przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności wartości po dacie jej określenia.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Wykonawcy udostępniono wyłącznie kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Raport z wyceny został przygotowany przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości zostały nam przekazane. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonany raport, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy nie miało miejsca.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest składowa przez jakiegokolwiek substancję niebezpieczną oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek skażenia w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenie, wartości określone w raporcie mogą ulec zmianie.
7. Wszystkie wnioski, założenia i wyniki wyceny zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
8. Wartość nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.



EMERSON EVALUATION SP. Z O.O. | AL. JERZOLIMSKIE 56C | 00-803 WARSZAWA

ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘWZIĘCZYSTWA I KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM W SĄDZIE GOSPODARSTWA KRAJOWEGO NR KRS 0000288360

NIP: 525-000-000 | REGON: 141189555 | KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 410.000,00 PLN

WWW.EMERSON-EVALUATION.PL