

Nota Informacyjna

sporządzona na potrzeby wprowadzenia
obligacji serii F
o łącznej wartości 23.500.000,- PLN
do obrotu na Catalyst

Emitent:

Vantage Development Spółka Akcyjna
ul. Dąbrowskiego 44
50-457 Wrocław



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

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

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

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

Warszawa, dnia 14.11.2014 roku

Spis treści

1	Wstęp	4
2	Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w notcie informacyjnej	4
3	Czynniki ryzyka	5
3.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	5
3.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta	5
3.3	Czynniki ryzyka związane z obligacjami i notowaniem obligacji w ASO	6
4	Cele emisji	9
5	Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	9
6	Wielkość emisji	10
7	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	10
8	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	10
8.1	Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	10
8.2	Data przydziału instrumentów finansowych	11
8.3	Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją	11
8.4	Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	11
8.5	Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji	11
8.6	Cena po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)	11
8.7	Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją	11
8.8	Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji	11
8.9	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)	11
8.10	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz z metodami rozliczenia kosztów emisji w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta	11
9	Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania	11
9.1	Warunki wykupu Obligacji	12
9.2	Przedterminowy Wykup Obligacji	12
9.3	Warunki wypłaty oprocentowania	12
10	Wysokość i forma zabezpieczenia	14
11	Wartość zaciągniętych zobowiązań na dzień 31.03.2013 oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	14
12	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji obligacji, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	15
13	Źródłem spłaty obligacji będą środki pochodzące z realizacji przyszłych oraz obecnych projektów deweloperskich. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	15
14	Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji	15
15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	15
16	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.	15
17	Załączniki	16
17.1	Aktualny odpis KRS w postaci wyciągu z Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego	16
17.2	Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta poświadczony za zgodność z oryginałem przez Zarząd Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki niezarejestrowanych przez sąd	29

17.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną.	41
17.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną.	46
17.5 Wycena zabezpieczenia- operat szacunkowy nieruchomości	64
17.5.1 Nieruchomość 1	64
17.5.2 Nieruchomość 2	97
17.6 Definicje i objaśnienia skrótów.	128

1 Wstęp

Tabela 1 Podstawowe dane o Emitencie, stan na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej

Firma:	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław
Telefon:	(+48 71) 78 600 00
Fax:	(+48 71) 78 600 01
E-mail:	biuro@vantage-sa.pl
Strona internetowa:	http://vantage-sa.pl/
Przedmiot działalności:	Działalność deweloperska
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	8960000701
REGON:	930778024
Kapitał zakładowy:	38 712 940,74 zł w pełni opłacony
Numer KRS:	0000030117
Zarząd:	Edward Laufer- Prezes Zarządu Roman Meysner- Członek Zarządu Dariusz Pawlukowicz- Członek Zarządu

2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej

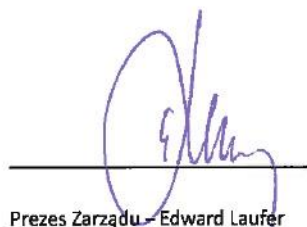
1. Osoby odpowiedzialne

Za informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez samodzielnie:

– Prezes Zarządu – Edward Laufer

2. Oświadczenie Emitenta

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu (tu: Obligacji serii F), a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.¹



Prezes Zarządu – Edward Laufer

Vantage Development S.A.
ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław
REGON: 930778024 NIP: 8960000701

- 1 -

¹ Wyłączenie z obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą na podstawie § 18 ust. 18 pkt. 1-3) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

3 Czynniki ryzyka

3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Emitenta zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Emitent może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej. W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Spółka realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone określonymi ryzykami. Takie ryzyka to w szczególności:

- nieuzyskanie w ogóle lub nieuzyskanie w planowanym przez Spółkę terminie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy,
- opóźnienia w zakończeniu budowy,
- koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi,
- niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców,
- niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego,
- nieszcześliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne,
- brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, leasing oraz obligacje. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla spółki są na bezpiecznym poziomie. Ponadto realizacja obecnie prowadzonych projektów przebiega zgodnie z harmonogramem, dlatego Emitent w najbliższej przyszłości nie przewiduje wystąpienia zachwiania płynności finansowej.

3.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym Emitenta

Ryzyko związane z brakiem stabilności i zmiennością polskiego systemu podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się szczególnie częstymi zmianami przepisów, w wyniku czego wiele z nich nie posiada powszechnie przyjętej interpretacji lub też jest przedmiotem częstych zmian w zakresie ich interpretacji przez organy podatkowe. Brak stabilności polskiego systemu podatkowego utrudnia planowanie podatkowe i zwiększa ryzyko naruszenia przepisów prawa podatkowego. Dokonywanie zmian w zakresie interpretacji przepisów prawa przez organy podatkowe w połączeniu z relatywnie długim okresem przedawniania zobowiązań podatkowych i wysokimi karami za zaległości podatkowe mogą powodować ryzyka podatkowe w zakresie znacznie wyższym niż w krajach posiadających bardziej stabilny system

podatkowy. Brak stabilności systemu podatkowego w Polsce może mieć w przyszłości istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z ograniczeniem dostępności finansowania dla potencjalnych klientów

Wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej polskich gospodarstw oraz administracyjne ograniczenie możliwości banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek rekomendacje T i S, mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym mniejsze zainteresowanie projektami realizowanymi przez Emitenta. Wzrost stóp procentowych oraz wyższe marże banków mogą spowodować, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania. Również ten czynnik może przyczynić się do spadku popytu na nowe mieszkania i domy. Wyżej wymienione okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

3.3 Czynniki ryzyka związane z obligacjami i notowaniem obligacji w ASO

Ryzyko naruszenia obowiązków ciążących na Emitencie w alternatywnym systemie obrotu, w tym obowiązków publikacyjnych

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 - 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) zł.

Organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może:

- 1) nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Zgodnie z §20b Regulaminu ASO BondSpot,

1) jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, w szczególności obowiązki określone w §18 - 20a, spółka BondSpot S.A. może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

1. Upomnieć emitenta,

2. Nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

2) Spółka BondSpot S.A., podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na Rynku.

3) W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2., Spółka BondSpot S.A. może:

1) nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2 nie może przekraczać 50.000 zł,

2) zawiesić obrót instrumentami dłużnymi emitenta na Rynku,

3) wykluczyć instrumenty dłużne emitenta z obrotu na Rynku.

Spółka BondSpot S.A. może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu. Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w sprzedaży Obligacji.

Ryzyko zawieszenia notowań obligacji

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.

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

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,

Natomiast zgodnie z §13 ust 1. Regulaminu ASO BondSpot, spółka BondSpot S.A. może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 i § 20 b ust.5 Regulaminu ASO BondSpot:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych w art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie spółka BondSpot S.A. zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych Rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, spółka BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Ryzyko wykluczenia obligacji z obrotu w CATALYST

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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW

- może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym

- wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

- wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

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

Dodatkowo z zgodnie z §14 Regulaminu ASO BondSpot, spółka BondSpot S.A. może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Spółka BondSpot S.A. wyklucza instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

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

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko możliwości nałożenia na Emitenta kar pieniężnych przez Komisję z tytułu niewykonywania obowiązków wynikających z przepisów prawa

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta karę administracyjną w przypadku niedopełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa, a w szczególności przepisów określonych w Ustawie o ofercie publicznej i Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi. Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000,- złotych (art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej).

Ryzyko płynności obrotu oraz wyceny Obligacji

Notowanie Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu wiąże się z ryzykiem zmienności kursu oraz ograniczonej płynności, wskutek oddziaływania na siebie sił popytu i podaży. Wśród determinantów reakcji inwestorów należy upatrywać:

- polepszenie lub pogorszenie wyników działalności Emitenta;
- ogólna płynność na rynku obligacji korporacyjnych;
- koniunktura na rynkach kapitałowych w skali krajowej i globalnej;
- regulacje prawne i podatkowe;
- zmiany koniunktury makroekonomicznej kraju oraz regionu;
- stabilność polityczna kraju.

Wskutek zaistniałych powyższych zdarzeń kurs obligacji może podlegać istotnym wahanom, przez co obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku (bądź uzyskania większego niż planowanego zysku). Dodatkowo płynność Obligacji może okazać się bardzo niska co wpłynąć może na utrudnioną sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie.

Bazując na powyższym Emitent nie może zagwarantować swobody zbycia Obligacji poprzez ASO w dowolnym terminie po zadowalającej Obligatariusza cenie.

Ryzyko niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji

Istnienie ryzyko pogorszenia się sytuacji ekonomicznej Emitenta w przyszłości. Może to skutkować niewywiązaniem się lub nieterminowym wywiązywaniem się przez Emitenta ze zobowiązań wynikających z Obligacji. W przypadku utraty płynności finansowej Emitenta istnieje ryzyko niewykupienia lub nieterminowego wykupienia Obligacji oraz ryzyko związane z brakiem płatności lub nieterminową płatnością odsetek od Obligacji. Taka sytuacja może skutkować utratą całości lub części zainwestowanego kapitału.

Ryzyko związane ze spadkiem wartości Zabezpieczenia

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy jest hipoteka ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i prawie własności nieruchomości w wysokości do 120% wartości nominalnej wyemitowanych obligacji. Zarówno ceny działek budowlanych oraz innych nieruchomości podlegają podobnym zmianom. W związku z tym istnieje ryzyko fluktuacji wartości zabezpieczenia obligacji. Obligatariusze mają pierwszeństwo zaspokojenia swoich roszczeń przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. O pierwszeństwie Obligatariuszy decyduje dokonany wpis do księgi wieczystej.

4 Cele emisji

Ze środków pozyskanych z Emisji Obligacji serii F Emitent planuje:

- zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz działek pod realizację parków handlowych.
- wykup obligacji wcześniejszych serii (Emisja Obligacji Serii B i C w kwocie ok. 12,0 mln PLN).

Emitent planuje zakup wybranych działek z listy nieruchomości przedstawionej poniżej:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj projektu	Wielkość PUM/ PU	Zakładana rentowność kapitału
1.	Poznań	Mieszkaniowy	10 500	24%
2.	Poznań	Mieszkaniowy	21 000	25%
3.	Warszawa	Mieszkaniowy	15 000	16%
4.	Warszawa	Mieszkaniowy	14 000	22%
5.	Warszawa	Mieszkaniowy	7 000	18%
6.	Wrocław	Mieszkaniowy	3 000	20%
7.	Szklarska Poręba	Komercyjny	4 500	30%
8.	Dolny Śląsk	Komercyjny	3 700	30%
9.	Górny Śląsk	Komercyjny	7 000	29%

Źródło: Emitent

5 Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi w serii F, na okaziciela, o zmiennym oprocentowaniu. Obligacje serii F są obligacjami zabezpieczonymi. Obligacje serii F są papierem wartościowym, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Obligacje serii F stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie i zabezpieczone zobowiązania Emitenta wobec Obligatariusza i są równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych zabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Podstawowymi uprawnieniami Obligatariusza Obligacji serii F są: (i) prawo do świadczenia pieniężnego w postaci wykupienia Obligacji przez Emitenta, po cenie nominalnej, w Dniu Wykupu lub dniu Przedterminowego Wykupu, (ii) prawo do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń i na warunkach określonych w pkt 18.5.2 i 18.6 Warunków Emisji,

(iii) prawo do otrzymania świadczenia pieniężnego w postaci odsetek płatnych w trzymiesięcznych okresach odsetkowych ustalonych zgodnie z 9.1 Warunków Emisji Obligacji serii F.

Poza uprawnieniami opisanymi powyżej, z posiadaniem Obligacji serii F nie jest związane uprawnienie do otrzymania jakichkolwiek świadczeń dodatkowych, ani obowiązek świadczeń dodatkowych na rzecz Spółki. W szczególności Obligacje nie uprawniają do objęcia albo zamiany na akcje Spółki.

Emisja Obligacji serii F dokonywana jest na podstawie (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 roku w sprawie emisji obligacji serii F, zmienionej (iii) uchwały Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 38/06/2014 z dnia 12 czerwca 2014 roku oraz (iv) uchwałą Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 40/06/2014 z dnia 16 czerwca 2014 roku w sprawie zmiany terminu przyjmowania zapisów i na dokonania zapłaty ceny emisyjnej za obligacje serii F.

Obligacje serii F zostały wyemitowane w dniu emisji tj. w dniu 16 czerwca 2014 roku.

Obligacje serii F zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niemające formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach, a ich ewidencja była prowadzona zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach przez DI Investors. Na dzień wprowadzenia do obrotu na rynku Catalyst Obligacje będą zapisane w Depozycie KDPW.

Przenoszenie praw z Obligacji serii F podlega zasadom określonym w art. 7 i nast. Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz Regulacjom KDPW. Zgodnie z art. 7 Ustawy o obrocie instrumentami prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych, z tym że dokonanie zapisu na rachunku papierów wartościowych następuje po dokonaniu zarejestrowania przeniesienia papierów wartościowych pomiędzy odpowiednimi kontami depozytowymi, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku gdy ustalenie prawa do pożytków ze zdematerializowanych papierów wartościowych nastąpiło w dniu, w którym w depozycie papierów wartościowych powinno zostać przeprowadzone rozliczenie transakcji, lub później, a papiery te są nadal zapisane na rachunku zbywcy, pożytki przypadają nabywcy w chwili dokonania zapisu na jego rachunku papierów wartościowych. W przypadku gdy nabycie zdematerializowanych papierów wartościowych nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy przeniesienie tych papierów, zapis na rachunku papierów wartościowych nabywcy jest dokonywany na jego żądanie.

Emisja Obligacji serii F została przeprowadzona zgodnie z prawem polskim, na podstawie propozycji nabycia Obligacji serii F dokonanej zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o obligacjach. Emisja Obligacji serii F nie stanowiła oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej.

6 Wielkość emisji

Wielkość emisji Obligacji serii F wynosi łącznie 23.500 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej 23.500.000,- PLN.

7 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej sztuki Obligacji serii F są równe i wynoszą 1.000,- (słownie: jeden tysiąc) PLN.

8 Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

8.1 Data rozpoczęcia i zakończenie subskrypcji

Okres składania zapisów trwał od 10 czerwca 2014 r. do 16 czerwca 2014 r. do godziny 16.00.

8.2 Data przydziału instrumentów finansowych

Przydział nastąpił w dniu 16 czerwca 2014 r.

8.3 Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją

W ramach subskrypcji, objętych zostało 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji.

8.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

Nie dotyczy. Przydzielono wszystkie instrumenty finansowe, na które złożono zapisy.

8.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji

W ramach przeprowadzonej subskrypcji, przydzielono 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji.

8.6 Cena po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Obligacje obejmowane były po cenie nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) PLN każda.

8.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją

W ramach subskrypcji zostały złożone w sposób ważny i skuteczny 24 formularze zapisu.

8.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji

Obligacje przydzielono łącznie 24 osobom.

8.9 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie dotyczy. Nie występowały umowy o subemisję.

8.10 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz z metodami rozliczenia kosztów emisji w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Łączne koszty emisji wyniosły: 450.662,00 (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa) zł.

Zgodnie z polityką rachunkowości koszty emisji obligacji rachunkowo odnoszone są w kwocie netto na konto RMK i rozliczane w czasie miesięcznie, proporcjonalnie do długości trwania obligacji. Natomiast same obligacje wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (zgodnie z ust. 47 MSR 39).

9 Warunki wykupu Obligacji i warunki wypłaty oprocentowania

9.1 Warunki wykupu Obligacji

Dzień Wykupu Obligacji serii F przypada na dzień 16 czerwca 2017 r.

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

Wykup Obligacji serii F nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu.

Wykup Obligacji serii F będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW.

Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych na 6 Dni Roboczych przed Dniem Wykupu tj. w dniu 7 czerwca 2017 r. dla obligacji serii F. Przelew środków pieniężnych stanowiących kwotę wykupu nastąpi w Dniu Wykupu.

Z chwilą wykupu Obligacje serii F ulegają umorzeniu.

Za moment spełnienia świadczenia pieniężnego przyjmuje się moment uznania rachunku bankowego Obligatariusza. W przypadku nieterminowych płatności, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania odsetek ustawowych.

Obligacje serii F podlegają również wykupowi w przypadku przymusowego Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń i na warunkach określonych w pkt. 18.5 oraz 18.6 Warunków Emisji Obligacji serii F, stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej Noty Informacyjnej.

9.2 Przedterminowy Wykup Obligacji

Przedterminowy Wykup Obligacji serii F będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Przedterminowy Wykup Obligacji serii F nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do dnia, w którym Obligacje stały się wymagalne z mocy prawa lub na mocy Warunków Emisji Obligacji serii F lub zgodnie z żądaniem wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt. 18.5.2. i 18.6. Warunków Emisji Obligacji serii F.

Z chwilą dokonania Przedterminowego Wykupu, Obligacje serii F objęte Przedterminowym Wykupem ulegają umorzeniu.

Przedterminowy Wykup Obligacji serii F ma miejsce w przypadku: 1) likwidacji lub wydania przez Sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta – z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta; albo 2) wystąpienia zdarzeń stanowiących przypadek naruszenia na żądanie Obligatariusza. Przypadki naruszenia zostały szczegółowo określone w pkt. 18.5.2. oraz 18.6. Warunków Emisji Obligacji serii F. Warunki i sposób realizacji żądania wcześniejszego wykupu przez Obligatariusza zostały określone w pkt. 18.10 Warunków Emisji Obligacji serii F.

W przypadku Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, zobowiązania z Obligacji serii F stają się wymagalne z upływem 30 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Żądania Przedterminowego Wykupu, chyba że czynności naprawcze, podjęte w terminie określonym w pkt. 18.9 Warunków Emisji Obligacji serii F, będą skutkowały wystąpieniem stanu odpowiadającego sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt. 18.5.2 ust. (i) – (ii) Warunków Emisji serii F.

Od dnia emisji obligacji serii F do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki do wcześniejszego wykupu obligacji.

9.3 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

Obligatariuszowi przysługują odsetki obliczone według zmiennej stopy procentowej, powiększonej o marżę, płatne od Dnia Przydziału, co trzy miesiące na ostatni dzień każdego okresu odsetkowego.

Stawką referencyjną dla określenia stopy procentowej jest trzymiesięczna stopa bazowa WIBOR (WIBOR 3M), ustalana dla każdego okresu odsetkowego na 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego ustalonego zgodnie z Warunkami Emisji każdej serii Obligacji odrębnie tj. serii E oraz serii F. Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża dla Obligatariuszy ustalona na poziomie 4,30 % dla Obligacji serii F.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczeń będzie liczba Obligacji serii F znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza o godzinie 23:59 w dniu, wskazanym w tabeli poniżej jako „Data ustalenia prawa do odsetek”. Odsetki będą wypłacane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Wysokość Odsetek w danym Okresie Odsetkowym jest stała.

Jeżeli dzień płatności odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, odsetki zostaną zapłacone w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Przydziału (nie wliczając tego dnia) do pierwszego dnia płatności odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres biegnący od dnia następującego po poprzednim dniu płatności odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego dnia płatności odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na Przedterminowy Wykup Obligacji, o którym w pkt 18 Warunków Emisji serii F.

Dni wskazane, jako początek okresu odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego okresu odsetkowego. Okresy odsetkowe ustala się następująco:

Okresy odsetkowe

Tabela 1 Okresy odsetkowe emisji obligacji serii F

Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
1	2014-06-06	2014-06-16	2014-09-08	2014-09-16	92
2	2014-09-08	2014-09-16	2014-12-08	2014-12-16	91
3	2014-12-08	2014-12-16	2015-03-06	2015-03-16	90
4	2015-03-06	2015-03-16	2015-06-08	2015-06-16	92
5	2015-06-08	2015-06-16	2015-09-08	2015-09-16	92
6	2015-09-08	2015-09-16	2015-12-08	2015-12-16	91
7	2015-12-08	2015-12-16	2016-03-08	2016-03-16	91
8	2016-03-08	2016-03-16	2016-06-08	2016-06-16	92
9	2016-06-08	2016-06-16	2016-09-08	2016-09-16	92
10	2016-09-08	2016-09-16	2016-12-08	2016-12-16	91
11	2016-12-08	2016-12-16	2017-03-08	2017-03-16	90
12	2017-03-08	2017-03-16	2017-06-07	2017-06-16	92

Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku dla Obligacji serii F. Odsetki naliczane będą według zmiennej stopy procentowej zgodnie z następującą formułą:

$$K_n = \frac{N * (WIBOR3M + On) * D_n}{R}$$

gdzie:

K_n	oznacza kwotę odsetek za dany (n-ty) okres odsetkowy przypadający na jedną Obligację;
WIBOR 3M	stawka referencyjna w wysokości 3-miesięcznej stopy procentowej WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 7 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
On	oznacza marżę ustaloną w zależności od serii Obligacji;
N	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;
D_n	oznacza liczbę dni w danym (n-tym) Okresie Odsetkowym (z wyłączeniem ostatniego dnia tego Okresu Odsetkowego);
R	oznacza 365 dni;

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza (przy czym pół grosza i więcej będzie zaokrąglone w górę).

10 Wysokość i forma zabezpieczenia

Obligacje serii F są obligacjami zabezpieczonymi.

Zabezpieczeniem zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii F jest hipoteka łączna do sumy pieniężnej równej 120% wartości wyemitowanych Obligacji ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności nieruchomości („Zabezpieczenie”), na następujących nieruchomościach:

1. hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 17 088 m², położonej we Wrocławiu przy ulicy Rychtańskiej, stanowiącej działki gruntu ew. nr 10/54, obręb Kleczków nr 0051, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00296645/4 („Nieruchomość 1”), której użytkownikiem wieczystym jest PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.
2. hipoteka na prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 54 880 m², położonej w Sadkowie, gm. Kąty Wrocławskie, stanowiącej działki gruntu ew. nr 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-171/24, 176/1-176/11, 177/1-177/11 obręb 0021-Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00037134/3 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest IRE VD sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Zabezpieczenie zostało ustanowione według procedury opisanej poniżej. Hipoteka została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 w dniu 18 lipca 2014 r. oraz dla Nieruchomości 2 w dniu 1 lipca 2014 r.

Zabezpieczenie jest wpisane w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie, a w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 jako hipoteka ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem punktów poniższych.

Na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 została uprzednio ustanowiona hipoteka celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy obligacji na okaziciela serii B wyemitowanych przez Emitenta do sumy 15.800.000,- PLN.

Stosownie do treści pkt. 11.7. Warunków Emisji Obligacji serii F, Emitent zapewnił, iż:

- w terminie dwóch miesięcy od dnia uznania rachunku bankowego Emitenta środkami pozyskanymi z emisji Obligacji serii F, zostaną spłacone wszystkie zobowiązania wynikające z emisji obligacji serii B i w konsekwencji obligacje serii B zostaną umorzone,
- w terminie do 6 miesięcy doprowadzi do wykreślenia Hipoteki zabezpieczającej obligacje serii B i spowodowania, aby hipoteki ustanowiona na zabezpieczenie emisji Obligacji serii F zostały wpisane do działów IV ksiąg wieczystych obejmujących Nieruchomość 1 (KW nr WR1K/00296645/4) i Nieruchomości 2 (KW nr WR1S/00037134/3) jako hipoteka na pierwszym miejscu hipotecznym.

Wypełniając warunki emisji Emitent spłacił obligacje serii B w dniu 24 lipca 2014 r. Na podstawie protokołu umorzenia wykupionych obligacji z dnia 22 sierpnia 2014 r. oraz oświadczenia administratora hipoteki w sprawie wykreślenia hipoteki z dnia 21 sierpnia 2014 r. hipoteka ustanowiona jako zabezpieczenie serii B została wykreślona, dzięki czemu hipoteka będąca zabezpieczeniem obligacji serii F znalazła się na pierwszym miejscu hipotecznym.

Zatem wszelkie terminy odnoszące się do ustanowienia Zabezpieczenia określone w Warunkach Emisji zostały przez Emitenta dochowane. Wartość Nieruchomości 1 oraz odpowiednio Nieruchomości 2, będącej przedmiotem Zabezpieczenia, została oszacowana na podstawie wyceny sporządzonej na dzień 9 czerwca 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Jarosława Koziarskiego, wynosząc 28.283.000,-PLN. Kontrola stanu prawnego zabezpieczenia emisji oraz jego wartości będzie odbywać się na zasadach ustalonych w umowie o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 11 czerwca 2014 r.

Administratorem hipoteki w rozumieniu art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach („Administrator Hipoteki”) jest spółka pod nazwą „Wojnar, Smółuch i Wspólnicy. Adwokaci i Radcowie Prawni. Spółka Partnerska” z siedzibą w Warszawie.

11 Wartość zaciągniętych zobowiązań na dzień 31.03.2013 oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, czyli na dzień 31.03.2014 roku, wyniosła 43,3 mln PLN. Zarząd Emitenta przewiduje, że w okresie do całkowitego wykupu oferowanych obligacji zobowiązania Emitenta nie powinny wzrosnąć o więcej niż do 50% sumy bilansowej Emitenta (w ujęciu jednostkowym).

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, czyli na dzień 31.03.2014 roku, wyniosła 120,1 mln PLN. Zarząd Emitenta przewiduje, że w okresie do całkowitego wykupu oferowanych obligacji zobowiązania Emitenta nie powinny wzrosnąć o więcej niż do 60% sumy bilansowej Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym).

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

Emitent przeznaczył środki pieniężne z emisji Obligacji na Przedterminowy Wykup Obligacji serii B w kwocie ok. 8 mln zł. Pozostała część środków z emisji obligacji zostanie przeznaczona na realizację projektów deweloperskich.

Informacje dotyczące realizowanych projektów dostępne są na poniższych stronach internetowych Emitenta:

Inwestycje mieszkaniowe- <http://vantage-sa.pl/inwestycje/mieszkaniowe.html>

Inwestycje biurowe- <http://vantage-sa.pl/inwestycje/biurowe.html>

Inwestycje handlowe- <http://vantage-sa.pl/inwestycje/handlowe.html>

Źródłem spłaty obligacji będą środki pochodzące z realizacji przyszłych oraz obecnych projektów deweloperskich.

13 Źródłem spłaty obligacji będą środki pochodzące z realizacji przyszłych oraz obecnych projektów deweloperskich. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy. Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

14 Wycena przedmiotów stanowiących zabezpieczenie Obligacji

Zgodnie z art.10 ust.2 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał nieruchomości, na których została ustanowiona hipoteka umowna łączna na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta wynikających z emisji obligacji serii F, wycenie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego – Pana Jarosława Koziańskiego, który oszacował wartość nieruchomości na dzień 9 czerwca 2014 r. na łączną kwotę 28 283 000,00 zł.

Operat szacunkowy nieruchomości, na których została ustanowiona hipoteka oraz odpisy ksiąg wieczystych z dokonanymi wpisami hipoteki zamieszczono w Załączniku nr 5 do niniejszej Noty Informacyjnej.

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

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi, nie uprawniają do zamiany na akcje Spółki.

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

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi, nie uprawniają do objęcia akcji Spółki.

17 Załączniki

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.11.2014 godz. 09:25:04

Numer KRS: 0000030117

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		24.07.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	33	Data dokonania wpisu	11.06.2014
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/12386/14/439		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 930778024, NIP: 8960000701
3.Firma, pod którą spółka działa	VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 6074 SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. DĄBROWSKIEGO, nr 44, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-457, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	- AKT NOTARIALNY Z DNIA 27.12.1995 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BŁASZCZAKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY UL.DŁUGIEJ 31, REP. A NR 21270/95; - ZMIANY DOTYCHCZAS NIEZAREJESTROWANE: AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.03.2001 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOLANTĘ OŁPIŃSKĄ Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.GRABISZYŃSKIEJ 14/1, REP. A NR 1689/01: M.IN. ZMIANA STATUTU SPÓŁKI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM ART.1, ART.7 ORAZ ART.22 UST.2 PKT.6, W TYM ZMIANA FIRMY SPÓŁKI.
	2	-26.09.2001 R., REP. A NR 5237/01, NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO ART. 10, ART. 17, DODANO ART. 28.1 PKT 4.
	3	28.02.2002 R. REPERTORIUM A NR 1134/02 KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. GRABISZYŃSKIEJ 14/1 NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA ZMIANA TREŚCI ART.15 STAUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20.12.2007 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 10914/2007, UCHYŁONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI I NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.01.2008 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 1773/2008, ZMIENIONO §7 STATUTU
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 09.04.2008 R., REP. A NR 6040/2008 SPORZĄDZONY PRZED ASESOREM NOTARIALNYM MARKIEM WYPARTEM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, NA PODSTAWIE KTÓREGO ZMIENIONO PAR. 7 STATUTU SPÓŁKI.
	7	09.05.2011 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. 3/4, REP. A NR 40442/2011 - ZMIENIONO: § 6 PKT 1, § 7 PKT 1, § 9 PKT 2, § 15 PKT 1, W § 15 DODANO PKT 4, PKT 5, W § 16 DODANO PKT 7, § 18 PKT 2, § 18 PKT 3, § 18 PKT 4, § 18 PKT 5, § 19 PKT 3 - SKREŚLONO: § 7 PKT 2 PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	8	19.08.2011 R., ASESOR NOTARIALNY ANNA LUBIENIECKA, ZASTĘPCA NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ-SEWERYN, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 65968/2011 - ZMIENIONO: § 7 PKT 1.
	9	22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL.RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NUMER 40856/2013 - ZMIANA §17 UST.2 PKT "N" STATUTU SPÓŁKI
	10	04.11.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL.RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 96950/2013 - ZMIANA §7 STATUTU 22.05.2013 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL. RUSKA 3/4, REPERTORIUM A NR 40856/2013 - ZMIANA §7 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub	NIE

majątku spółki nie wynikających z akcji?	
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		38 712 940,74 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji		62440227
4.Wartość nominalna akcji		0,62 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		38 712 940,74 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	4 169 115,60 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	800000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	5635316
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	12764684
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

	uprzywilejowane	
4	1.Nazwa serii akcji	SERIA D
	2.Liczba akcji w danej serii	6724380
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	30839464
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	5676383
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE LUB WSPÓLNIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU Z PROKURENTEM
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LAUFER
	2.Imiona	EDWARD MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	56100206031
	4.Numer KRS	****

2	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MEYSNER
	2.Imiona	ROMAN MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	70061006813
	4.Numer KRS	****
3	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PAWLUKOWICZ
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	79020902195
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	DZIK
		2.Imiona	BOGDAN
		3.Numer PESEL	62051301318
	2	1.Nazwisko	DZIK
		2.Imiona	GRZEGORZ PIOTR
		3.Numer PESEL	60031501392
	3	1.Nazwisko	BIEGAJ
		2.Imiona	JÓZEF HENRYK
		3.Numer PESEL	57031507718
	4	1.Nazwisko	NOWJALIS
		2.Imiona	PIOTR WIKTOR
		3.Numer PESEL	74031004090
	5	1.Nazwisko	GREBER
		2.Imiona	MIROSLAW EDWARD
		3.Numer PESEL	64070900699
	6	1.Nazwisko	DOBROWOLSKI
		2.Imiona	JERZY

3.Numer PESEL

47011000630

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	02, 40, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z LEŚNICTWEM
	2	37, 00, Z, ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW
	3	38, 11, Z, ZBIERANIE ODPADÓW INNYCH NIŻ NIEBEZPIECZNE
	4	38, 12, Z, ZBIERANIE ODPADÓW NIEBEZPIECZNYCH
	5	38, 21, Z, OBRÓBKA I USUWANIE ODPADÓW INNYCH NIŻ NIEBEZPIECZNE
	6	38, 22, Z, PRZETWARZANIE I UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW NIEBEZPIECZNYCH
	7	39, 00, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z REKULTYWACJĄ I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z GOSPODARKĄ ODPADAMI
	8	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	9	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	10	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	11	42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEI PODZIEMNEJ
	12	42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI
	13	42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIECI ROZDZIELCZYCH
	14	42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH
	15	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ
	16	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	17	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	18	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	19	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
	20	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	21	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	22	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	23	62, 01, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM
	24	62, 02, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z DORADZTWEW W ZAKRESIE INFORMATYKI
	25	62, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH
	26	63, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	27	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	28	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH

29	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
30	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
31	66, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ MAKLERSKA ZWIĄZANA Z RYNKIEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I TOWARÓW GIEŁDOWYCH
32	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
33	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
34	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
35	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
36	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
37	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
38	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
39	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYLUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
40	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
41	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
42	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
43	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
44	73, 12, A, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY CZASU I MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W RADIO I TELEWIZJI
45	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
46	73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)
47	73, 12, D, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W POZOSTAŁYCH MEDIACH
48	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
49	74, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA
50	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
51	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
52	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
53	77, 31, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ ROLNICZYCH
54	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
55	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
56	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
57	77, 40, Z, DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIONYCH PRAWEM AUTORSKIM
58	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
59	81, 29, Z, POZOSTAŁE SPRZĄTANIE
60	82, 91, Z, DZIAŁALNOŚĆ ŚWIADCZONA PRZEZ AGENCJE INKASA I BIURA KREDYTOWE
61	82, 92, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PAKOWANIEM
62	85, 60, Z, DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA EDUKACJĘ

63	96, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
----	--

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	08.07.2003	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	09.07.2004	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	14.07.2005	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	21.07.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	31.08.2007	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	17.07.2008	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	26.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	9	23.06.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	27.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2001 - 30.09.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	4	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	5	*****	01.01.2008-31.12.2008
	6	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	7	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	8	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	9	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	1.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.

3	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
4	*****	01.01.2004 R. - 31.12.2004 R.
5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
6	*****	01.01.2006 R - 31.12.2006 R.
7	*****	01.01.2007R.-31.12.2007R.
8	*****	01.01.2008-31.12.2008
9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
12	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	06.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	11.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	27.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

1	1. Informacja o otwarciu likwidacji	26.09.2001 R. NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 5237/01
	2. Informacja o zakończeniu likwidacji	UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ ASSET INVEST IN POLAND SPÓŁKA AKCYJNA W LIKWIDACJI W SPRAWIE UCHYLENIA LIKWIDACJI - AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.08.2006 R., NOTARIUSZ BEATA BARANOWSKA-SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 3/4, REPERTORIUM A NR 6696/2006
	3. Sposób reprezentacji podmiotu przez likwidatorów	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST KAŻDY Z LIKWIDATORÓW SAMODZIELNIE
	Podrubryka 1 Dane likwidatorów	
	Brak wpisów	

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

1. Określenie okoliczności	ROZWIĄZANIE
2. Informacja o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki	26.09.2001 R. NOTARIUSZ JOLANTA OŁPIŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 5237/01 UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA.

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	PLANOWANE WARUNKOWE PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA DZIELONA) NA PODSTAWIE ART.529 § 1 PKT 4 KSH POPRZEC PRZENIESIENIE NA VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI DZIELONEJ W POSTACI ZAKŁADU ECOIMPEL - UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.08.2011 R. SPORZĄDZONA PRZECZ ASESORA NOTARIALNEGO ANNĘ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ - SEWERYN REP A NR 65968/2011.
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	Brak wpisów	
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE CZĘŚCI MAJĄTKU INNEJ SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	OPIS SPOSOBU PODZIAŁU - PODZIAŁ PRZECZ WYDZIELENIE DOKONANY NA PODSTAWIE PRZEPISU ART. 529 § 1 PKT 4 KSH, POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI IMPEL S.A. Z/S WE WROCŁAWIU W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ("ZAKŁAD ECOIMPEL"), NA RZECZ SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z/S WE WROCŁAWIU. DATA PODJĘCIA UCHWAŁY ORAZ ORGAN PODEJMUJĄCY UCHWAŁĘ: 1)UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 19 SIERPNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. POPRZEC PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU IMPEL S.A. NA SPÓŁKĘ I ZGODY NA BRZMIENIE PLANU PODZIAŁU IMPEL S.A, W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI W ZWIĄZKU Z PODZIAŁEM SPÓŁKI IMPEL S.A. ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA BRZMIENIE STATUTU SPÓŁKI - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 19.08.2011 R. PRZECZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI VANTAGE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 65968/2011 PRZECZ ASESOREM NOTARIALNYM ANNĄ LUBIEŃSKĄ ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA BEATY BARANOWSKIEJ -SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4); 2)UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA IMPEL S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 6 WRZEŚNIA 2011 ROKU W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI IMPEL S.A. - ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 06.09.2011 R. PRZECZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY SPÓŁKI "IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA (REP A NR 70128/2011 PRZECZ NOTARIUSZEM BEATĄ BARANOWSKĄ - SEWERYN Z KANCELARII NOTARIALNEJ, WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 3/4).
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
1	1.Nazwa lub firma	"IMPEL" SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000004185
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****

5.Numer REGON

006318849

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.11.2014

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

- 17.2 Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta poświadczony za zgodność z oryginałem przez Zarząd Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki niezarejestrowanych przez sąd

Uchwała nr 18
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”)
z dnia 22 maja 2013 roku
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego zmienionego Statutu Spółki

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółki, w następującym brzmieniu:-----

„Statutu Spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółka działa pod firmą Vantage Development Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu Vantage S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3.

- 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.*-----
- 2. Spółka może tworzyć swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.*-----

§ 4.

- 1. Założycielem Spółki jest Skarb Państwa.* -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.

Edward Laufer

2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu. -----

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki – według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest: -----

- 02.40.Z Działalność usługowa związana z leśnictwem, -----
- 37.00.Z Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, -----
- 38.11.Z Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne, -----
- 38.12.Z Zbieranie odpadów niebezpiecznych, -----
- 38.21.Z Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne, -----
- 38.22.Z Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych, -----
- 39.00.Z Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami, -----
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----
- 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
- 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
- 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej, -----
- 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, -----
- 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem, -----
- 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki, -----
- 62.09.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych, -----
- 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
- 64.30.Z Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych, -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.
Edward Laufer



- 64.91.Z Leasing finansowy, -----
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
- 66.12.Z Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych, -----
- 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
- 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe, -----
- 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
- 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, -----
- 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
- 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----
- 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, --
- 73.11.Z Działalność agencji reklamowych, -----
- 73.12.A Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji, -----
- 73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych, -----
- 73.12.C Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet), -----
- 73.12.D Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach, -----
- 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej, -----
- 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, -----
- 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, -----
- 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli, -----
- 77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych, -----
- 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, -----
- 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim, -----
- 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 81.29.Z Pozostałe sprzątnięcie, -----
- 82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe, -----
- 82.99.Z Działalność związana z pakowaniem, -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.

Edward Laufer

- 85.60.Z Działalność wspomagająca edukację, -----
- 96.09.Z Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana. -----
- 2. Działalność, dla której wymagane jest pozwolenie, koncesja lub zezwolenie, prowadzona będzie przez Spółkę po uzyskaniu stosownego pozwolenia, koncesji lub zezwolenia. -----

KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 35.193.583,28 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote i dwadzieścia osiem groszy) i dzieli się na: -----
 - 800.000 (słownie: osiemset tysięcy) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda; -----
 - 5.635.316 (słownie: pięć milionów sześćset trzydzieści pięć tysięcy trzysta szesnaście) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda; -----
 - 12.764.684 (słownie: dwanaście milionów siedemset sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda; -----
 - 6.724.380 (słownie: sześć milionów siedemset dwadzieścia cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda; -----
 - 30.839.464 (słownie: trzydzieści milionów osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda. -----
 - 5.676.383 (słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy) akcje na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda

§ 8.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez emisję nowych akcji. -----
3. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić także przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących akcji lub przeniesienie części środków z kapitału rezerwowego bądź kapitału zapasowego. -----

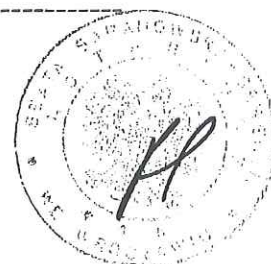
§ 9.

1. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. -----
2. Akcjonariusze nie mogą żądać zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne w okresie, w którym akcje te pozostają zdematerializowane. -----
3. Akcje mogą być umarzane. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez Spółkę. -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.

Edward Laufer



ORGANY SPÓŁKI**§ 10.**

Organami Spółki są: -----
 A. Zarząd, -----
 B. Rada Nadzorcza, -----
 C. Walne Zgromadzenie. -----

A. ZARZĄD**§ 11.**

1. Zarząd składa się z od jednej do sześciu osób. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. -----
2. Rada Nadzorcza określi liczbę członków Zarządu. -----
3. Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu powołuje oraz odwołuje Rada Nadzorcza. -----
4. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. -----

§ 12.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. -----
2. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo niniejszym statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. -----
3. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
4. Regulamin Zarządu określi szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd a zatwierdza Rada Nadzorcza. -----

§ 13.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. -----
2. W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub wspólnie dwóch członków zarządu lub członek zarządu z Prokurentem. -----

§ 14.

W umowie między spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

B. RADA NADZORCZA**§ 15.**

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech (3) do ośmiu (8) członków, z zastrzeżeniem, że od dnia dematerializacji akcji Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu (5) do ośmiu (8) członków, w tym Przewodniczącą Rady Nadzorczej. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----

Prezes Zarządu
 Vantage S.A.
 Edward Lauer

ZA ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM

2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej wyznacza także Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.
4. Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria bezstronności i niezależności. Kryteria bezstronności i niezależności członków Rady Nadzorczej określają odpowiednie przepisy. -----
5. Niespełnienie kryteriów, o których mowa w pkt 4 powyżej przez żadnego z członków Rady Nadzorczej lub brak w Radzie Nadzorczej jakiegokolwiek członka niezależnego Rady Nadzorczej nie ma wpływu na możliwość dokonywania i ważność czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności podejmowanie uchwał. -----

§ 16.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego. -----
2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. -----
3. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej. -----
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Oddanie głosu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość powinno być potwierdzone przez oddającego głos na piśmie w ciągu 7 dni od daty oddania głosu. Potwierdzenie powinno być złożone do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
6. Organizację oraz tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady uchwalony przez Radę i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----
7. Regulamin Rady Nadzorczej lub uchwała Walnego Zgromadzenia może przewidywać powołanie w ramach Rady Nadzorczej komitetów, w szczególności zaś Komitetu do Spraw Audytu oraz Komitetu do Spraw Wynagrodzeń. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza składa się z co najmniej sześciu (6) członków, powołanie Komitetu do Spraw Wynagrodzeń jest obligatoryjne. Szczegółowe zadania i sposób działania odpowiednich komitetów określą regulaminy tych komitetów, uchwalone w tym samym trybie co regulamin Rady Nadzorczej, które będą stanowić załączniki do Regulaminu Rady Nadzorczej. -----

§ 17.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działania. -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.
Edward Laufer



2. Oprócz spraw wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, w innych postanowieniach niniejszego Statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
- a) badanie rocznego bilansu, a także rachunków zysków i strat oraz zapewnienie ich weryfikacji przez wybranych przez siebie biegłych rewidentów, -----
 - b) badanie i opiniowanie sprawozdania finansowego Zarządu oraz sprawozdania z działalności Spółki, -----
 - c) opiniowanie wniosków Zarządu co do podziału zysku, -----
 - d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w ppkt. a) – c), -----
 - e) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, -----
 - f) powołanie, zawieszenie i odwołanie członków Zarządu, -----
 - g) zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, -----
 - h) delegowanie członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności Zarządu w razie zawieszenia lub odwołania całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać, -----
 - i) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu, -----
 - j) zatwierdzanie opracowanych corocznie przez Zarząd strategii rozwoju spółki oraz planów działalności Spółki i zmian takiej strategii i planów, -----
 - k) zatwierdzanie rocznego budżetu Spółki oraz zmian budżetu, -----
 - l) wyrażanie zgody na udzielenia wszelkiego rodzaju poręczeń zabezpieczających zobowiązania innych osób lub podmiotów o wartości przekraczającej jednorazowo 2.000.000 (dwa miliony) złotych, -----
 - m) wyrażanie zgody na zakup mienia i praw, których wartość netto (tj. bez VAT) przekracza jednorazowo 10% kapitału zakładowego Spółki, innych, niż wskazane w ppkt. n) oraz o), -----
 - n) wyrażanie zgody na obejmowanie oraz zakup akcji i udziałów w spółkach kapitałowych oraz przystępowanie do spółek osobowych, w przypadku gdy współnikiem tych spółek jest podmiot inny niż spółka konsolidowana w ramach Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak również zawiązywanie nowych spółek kapitałowych i osobowych jeżeli współnikiem zawiązywanych spółek będzie inny podmiot niż spółka konsolidowana w ramach Grupy Kapitałowej Vantage Development., -----
 - o) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o wartości przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, -----
 - p) opiniowanie projektów uchwał i porządku Walnego Zgromadzenia oraz wszystkich spraw przedstawianych przez Zarząd na Walnym Zgromadzeniu, -----
 - q) wyrażanie zgody na zaliczkową wypłatę dywidendy. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 18.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.

Edward Laufer

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariusza, bądź akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia żądania Zarządowi. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu, powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Od dnia, od którego akcje Spółki będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. -----
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie, prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej lub akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
5. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszowi, bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. -----
6. Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. -----
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustalony przez Zarząd oraz projekty przewidywanych uchwał opiniuje Rada Nadzorcza. -----
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.
Edward Laufer



4. Jeżeli żądanie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, zostanie złożone po dokonaniu ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie ono potraktowane jako wniosek o zwołanie następnego Walnego Zgromadzenia. -----

§ 20.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. -----

§ 21.

1. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji. -----
2. Uchwały zapadają bezwzględnie większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymagania co do podjęcia danej uchwały. -----

§ 22.

1. Głosowanie jest jawne, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 420 kodeksu spółek handlowych. -----
2. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki zapadają w jawnym głosowaniu imiennym. -----

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. -----

§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----
 - e) zmiana statutu Spółki, -----
 - f) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, -----
 - g) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - h) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - i) umorzenie akcji, -----
 - j) tworzenie funduszy celowych, -----
 - k) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - l) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.
Edward Laufer

- m) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, -----
 n) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. -----
 2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie. -----

GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 25.

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----
2. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
3. W ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans na ostatni dzień roku, rachunek zysków i strat oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki w tym okresie. -----

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały: -----
 a) kapitał zakładowy, -----
 b) kapitał zapasowy. -----
2. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i inne fundusze celowe. -----

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy. -----
2. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na: -----
 a) kapitał zapasowy, -----
 b) dywidendę, -----
 c) kapitał rezerwowy, -----
 d) fundusze celowe spółki. -----
3. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie na dywidendę. Dywidendę rozdziela się w stosunku do nominalnej wartości akcji. -----
4. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
5. Termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o przeznaczeniu zysku rocznego do podziału między akcjonariuszy. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Spółek Handlowych. -----

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Prezes Zarządu
Vantage S.A.
Edward Laufer
Edward Laufer



§ 29.

Spółka zamieszcza swe ogłoszenia w dzienniku urzędowym Monitor Sądowy i Gospodarczy chyba, że przepisy prawa zobowiązują bądź do zamieszczania ogłoszeń w inny sposób. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym zmiany Statutu Spółki wymagają dla swej ważności rejestracji przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki.----

W zarządzonym następnie przez Przewodniczącego głosowaniu jawnym uczestniczyło 46.537.314 akcji, reprezentujących 81,98% kapitału zakładowego Spółki, z których oddano 46.537.314 ważnych głosów, w tym: -----

- ważnych głosów ogółem – 46.537.314 , -----
- za przyjęciem Uchwały numer 3 – 46.537.314 głosów, -----
- przeciw Uchwale numer 3 – 0 głosów, -----
- wstrzymało się – 0 głosów, -----
- sprzeciwy – nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Przewodniczący stwierdził, że Uchwała numer 18 została podjęta. -----

Ad.25.porządku obrad

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dematerializację oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A akcji serii F i praw do akcji serii F:-----

17.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Załącznik nr 2 do Protokołu nr 17/2014 z posiedzenia Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 10 czerwca 2014 roku

Uchwała nr 37/06/2014
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 10 czerwca 2014 r.
w sprawie emisji obligacji serii F

§ 1.

Działając na podstawie art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. nr 83, poz. 420 z późn. zm. – „**Ustawa o Obligacjach**”), Zarząd spółki działającej pod firmą **Vantage Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**”) postanawia:

- 1) wyemitować do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „F” („**Obligacje**”), o wartości nominalnej jednej Obligacji w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji do 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 435 bps o terminie wykupu w dniu przypadającym na 36 miesięcy po dniu przydziału Obligacji, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji, na warunkach szczegółowo określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - „Propozycji nabycia obligacji”, której integralną część stanowią warunki emisji Obligacji,
- 2) ustanowić próg dojścia emisji Obligacji do skutku w ten sposób, iż dla dojścia emisji do skutku wymagane jest objęcie i opłacenie co najmniej 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji (próg emisji, o którym mowa w art. 13 Ustawy o Obligacjach),
- 3) upoważnić spółkę pod firmą Dom Inwestycyjny Investors S.A. z siedzibą w Warszawie do zaoferowania objęcia emitowanych Obligacji - po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji i w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach nie więcej niż 149 podmiotom, na warunkach określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

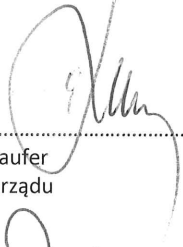
§ 2.

- 4) Obligacje emitowane będą jako Obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu lub zdematerializowane w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.),
- 5) Obligacje mogą być przedmiotem rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
- 6) Wydanie Obligacji nastąpi z chwilą dokonania stosownego wpisu w ewidencji Obligacji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji oraz po ustanowieniu zabezpieczeń Obligacji przewidzianych w warunkach emisji Obligacji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.


.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu


.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu

Załącznik nr 1 do Protokołu nr 18/2014 z posiedzenia Zarządu
spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 12 czerwca 2014 roku

Uchwała nr 38/06/2014
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 12 czerwca 2014 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii F

§ 1.

1. Zarząd spółki działającej pod firmą **Vantage Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu („**Spółka**”), zmienia uchwałę Zarządu Spółki nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii F („**Obligacje**”) w następujący sposób:
 - 1) ustala się, iż Obligacje oprocentowane będą według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę wysokości 430 bps,
 - 2) przedłuża się termin na dokonanie zapłaty ceny emisyjnej za Obligacje (opłacenie zapisów) do dnia 16 czerwca 2014 r. do godz. 15.00.
2. Mając na uwadze powyższe, przyjmuje się tekst jednolity Załącznika nr 1 do uchwały Zarządu Spółki nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii F, tj. „Propozycji nabycia obligacji”, której integralną część stanowią warunki emisji Obligacji, uwzględniający zmiany, o których mowa w ust. 1 powyżej, w brzmieniu jak w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu

.....
Radca Prawny
Piotr Wilczak

Załącznik nr 2 do Protokołu nr 19/2014 z posiedzenia Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 16 czerwca 2014 roku

**Uchwała nr 40/06/2014
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 16 czerwca 2014 r.**

w sprawie zmiany terminu przyjmowania zapisów i na dokonanie zapłaty ceny emisyjnej za obligacje serii F

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”), w związku z uchwałą Zarządu Spółki nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii F („Obligacje”) zmienioną uchwałą Zarządu Spółki nr 38/06/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., przedłuża termin na przyjmowanie zapisów na Obligacje (Formularzy Zapisu) i na dokonanie zapłaty ceny emisyjnej za Obligacje (opłacenie zapisów) do dnia 16 czerwca 2014 r. do godz. 16.00.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Roman M. Meysner
Członek Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu

.....
Radca Prawny
Piotr Wiczak

Załącznik nr 4 do Protokołu nr 19/2014 z posiedzenia Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 16 czerwca 2014 roku

Uchwała nr 42/06/2014
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 16 czerwca 2014 r.
w sprawie przydziału obligacji serii F

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Vantage Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu (dalej zwanej „**Spółką**”), w związku z emisją obligacji zwykłych, na okaziciela serii F, przeprowadzaną na podstawie uchwał Zarządu Spółki nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 r. oraz nr 38/06/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r. (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), stwierdza, iż:

- 1) w dniu 16 czerwca 2014 r. o godz. 16.00 upłynął termin składania ofert objęcia Obligacji (Formularzy Zapisu) i dokonywania wpłat na poczet Obligacji,
- 2) w terminie wskazanym w pkt. 1 powyżej zostało złożonych w sposób ważny i skuteczny 24 Formularze Zapisu, na łączną liczbę 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji,
- 3) osiągnięty został próg emisji Obligacji określony w przywołanej wyżej uchwale o emisji oraz w pkt. 3 warunków emisji Obligacji.

§ 2.

Działając na podstawie art. 12 ust. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. nr 83, poz. 420 ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), Zarząd Spółki postanawia przyjąć Formularze Zapisu stanowiące oferty objęcia Obligacji i przydzielić Obligacje w zakresie wskazanym w Liście Przydziałowej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki postanawia:

- 1) powiadomić podmioty wymienione w Liście Przydziałowej o przyjęciu złożonych przez nie ofert objęcia Obligacji i o przydziale im Obligacji,
- 2) przekazać spółce pod firmą Dom Inwestycyjny Investors S.A. z siedzibą w Warszawie, odpis niniejszej uchwały wraz z Listą Przydziałową i zwrócić się do tego domu maklerskiego, po ustanowieniu zabezpieczeń przewidzianych w warunkach emisji Obligacji, o ujawnienie w ewidencji, o której mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, podmiotów wskazanych w Liście Przydziałowej jako posiadaczy Obligacji.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Roman M. Meysner
Członek Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu

.....
Radca Prawny
Piotr Wilczak

17.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

W wyniku uchwały zmieniającej warunki emisji podjętej w dniu 12 czerwca 2014 r., na podstawie której zmieniona została wysokość marży, dokonano omyłki pisarskiej w treści warunków emisji. W poniżej przedstawionych Warunkach Emisji Obligacji serii F w Tabeli 6: Podstawowe warunki Emisji Obligacji Serii F, błędnie podano okres przyjmowania zapisów od 11 czerwca do 16 czerwca 2014 r. do godz. 12. Poprawny termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów przypadał na dzień 10 czerwca 2014 r. i trwał do 16 czerwca 2014 r. do godz. 12.

Warunki Emisji Obligacji

Warunki emisji – informacje podstawowe

Warunki Emisji zabezpieczonych obligacji odsetkowych na okaziciela emitowanych przez spółkę VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117, NIP: 896-000-07-01, REGON: 930778024, zwaną dalej „Emitentem”.

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o emitowanych Obligacjach.

Do niniejszej Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych, w przypadku rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) będą miały zastosowanie wszelkie regulacje obowiązujące w KDPW, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego w ramach systemu Catalyst przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (GPW) lub przez BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie (BondSpot) – wszelkie regulacje obowiązujące w GPW lub BondSpot.

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej), (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii F.

Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 29.06.1995 r. o obligacjach (Dz.U. nr 83 poz. 420 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą o Obligacjach”, z których prawa powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji Obligacji i przysługują osobie wskazanej w Ewidencji Obligacji, jako ich posiadaczowi.

Tabela 6: Podstawowe warunki Emisji Obligacji Serii F

Emitent	Vantage Development S.A.
Okres składania ofert objęcia obligacji	od dnia 11 czerwca do 16 czerwca 2014 r. do godz. 12.00
Okres przyjmowania zapisów	od dnia 11 czerwca do 16 czerwca 2014 r. do godz. 12.00
Oplacenie zapisów	do dnia 16 czerwca 2014 r. do godz. 12.00
Dzień Przydziału	16 czerwca 2014 r.
Data Wykupu	16 czerwca 2017 r.
Cel emisji	Ze środków pozyskanych z Emisji Obligacji serii F Emitent planuje zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz działek pod realizację parków handlowych. Spółka, planuje również wykup obligacji serii B i C (12,0 mln PLN).
Wartość nominalna jednej Obligacji serii F	1.000 PLN
Cena Emisyjna Obligacji serii F	1.000 PLN
Minimalna wartość zapisu	50.000 PLN
Wielkość Emisji Obligacji serii F	nie mniej niż 10.000 sztuk i nie więcej niż 23.500 sztuk Obligacji
Wartość Emisji Obligacji serii F	od 10.000.000 PLN do 23.500.000 PLN
Rodzaj Obligacji serii F	na okaziciela, zabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym
Forma Obligacji	obligacje nie mające formy dokumentu lub zdematerializowane

serii F						
Waluta Obligacji serii F	złoty polski (PLN)					
Oprocentowanie Obligacji serii F	WIBOR 3M + Marża w skali roku					
Zasady wykupu Obligacji serii F	zasady wykupu Obligacji serii F zostały określone w szczegółowych Warunkach Emisji					
Wcześniejszy wykup Obligacji serii F	zasady przedterminowego wykupu Obligacji serii F zostały określone w szczegółowych Warunkach Emisji					
Sposób naliczania odsetek	sposób naliczania odsetek został określony szczegółowo w Warunkach Emisji					
	Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
	1	2014-06-06	2014-06-16	2014-09-08	2014-09-16	92
	2	2014-09-08	2014-09-16	2014-12-08	2014-12-16	91
	3	2014-12-08	2014-12-16	2015-03-06	2015-03-16	90
	4	2015-03-06	2015-03-16	2015-06-08	2015-06-16	92
	5	2015-06-08	2015-06-16	2015-09-08	2015-09-16	92
	6	2015-09-08	2015-09-16	2015-12-08	2015-12-16	91
	7	2015-12-08	2015-12-16	2016-03-08	2016-03-16	91
	8	2016-03-08	2016-03-16	2016-06-08	2016-06-16	92
	9	2016-06-08	2016-06-16	2016-09-08	2016-09-16	92
	10	2016-09-08	2016-09-16	2016-12-08	2016-12-16	91
	11	2016-12-08	2016-12-16	2017-03-08	2017-03-16	90
	12	2017-03-08	2017-03-16	2017-06-07	2017-06-16	92
	Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.					
Zabezpieczenie	Opis zabezpieczenia i jego wartość oraz warunki ustanowienia zostały szczegółowo określone w Warunkach Emisji					
Zobowiązania Emitenta na 31.03.2014	Zobowiązania ogółem na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie niniejszej Propozycji nabycia obligacji serii F oraz Warunków Emisji Obligacji serii F wyniosły 43,3 mln PLN (w ujęciu jednostkowym) i 120,1 mln PLN (w ujęciu skonsolidowanym).					

Definicje (podsumowanie definicji używanych w niniejszym dokumencie)

ADMINISTRATOR HIPOTEKI oznacza spółką pod firmą Wojnar, Smołuch i Wspólnicy. Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, 00-121 Warszawa, 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 0000463632, NIP 5252555042, REGON 146685223, która będzie pełnić funkcję administratora hipoteki, o którym mowa w art. 7 Ustawy o Obligacjach, dla Zabezpieczenia;

AKTYWA O ZNACZNEJ WARTOŚCI oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta;

ASO CATALYST oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW lub przez BondSpot;

BONDSPOT	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
DI INVESTORS	oznacza spółkę pod firmą Dom Inwestycyjny Investors Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;
DZIEŃ EMISJI	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 5.7;
DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK	oznacza ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego;
DZIEŃ PRZYDZIAŁU	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 5.6;
DZIEŃ ROBOCZY	oznacza dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW;
DZIEŃ WYKUPU	oznacza dzień 16 czerwca 2017 r., o którym mowa w pkt. 16.1;
EMITENT, SPÓŁKA, VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	oznacza spółkę pod Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117;
EWIDENCJA OBLIGACJI	oznacza ewidencję Obligacji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach;
FORMULARZ ZAPISU	oznacza oświadczenie inwestora, do którego została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji, stanowiące ofertę objęcia Obligacji; wzór przedmiotowego oświadczenia stanowi Załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji;
GRUPA, GRUPA EMITENTA, GRUPA VANTAGE	oznacza Emitenta wraz ze spółkami zależnymi i jednostkami zależnymi w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
HIPOTEKA B	oznacza hipotekę umowną ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy obligacji na okaziciela serii B wyemitowanych przez Emitenta do sumy 15.800.000,00 (piętnaście milionów osiemset tysięcy) PLN, o czym mowa w pkt. 11.5;
KAPITALIZACJA RYNKOWA	oznacza całkowitą wartość wszystkich akcji w kapitale zakładowym Emitenta, notowanych na GPW, liczona według kursu ustalonego na koniec dni sesyjnych na GPW;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KODEKS CYWILNY, KC	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
KWOTA GŁÓWNA	oznacza kwotę stanowiącą iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza, o której mowa w



	pkt. 16.2;
KWOTA WYKUPU	oznacza Kwotę Główną powiększoną o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu, o której mowa w pkt. 16.2;
MARŻA	oznacza część składową stopy oprocentowania Obligacji ponad stawkę WIBOR 3M, w wysokości 435bps;
NIERUCHOMOŚĆ 1	oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną, o powierzchni 17 088 m2, położonej we Wrocławiu przy ulicy Rychtańskiej, stanowiącej działki gruntu ew. nr 10/54, obręb Kleczków nr 0051, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00296645/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, której użytkownikiem wieczystym jest spółka pod firmą PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, o czym mowa w pkt. 11;
NIERUCHOMOŚĆ 2	oznacza nieruchomość gruntową niezabudowaną o powierzchni 54 880 m2, położoną w Sadkowie, gm. Kąty Wrocławskie, stanowiącą działki gruntu ew. nr 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-171/24, 176/1-176/11, 177/1-177/11 obręb 0021-Sadków, objętą księgą wieczystą nr WR1S/00037134/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych, której właścicielem jest spółka pod firmą IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu, o czym mowa w pkt. 11;
OBLIGACJE	oznacza nie mniej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) i nie więcej niż 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) obligacji zwykłych na okaziciela serii F o numerach od F-00001 do F-23500 zabezpieczonych, o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda, emitowanych przez Vantage Development S.A.;
OBLIGATARIUSZ	oznacza posiadacza co najmniej jednej Obligacji;
ODSETKI	oznacza odsetki od Obligacji, o których mowa w pkt. 9.1;
OKRES ODSETKOWY	oznaczy okres, o którym mowa w pkt. 9.1;
PODMIOT ZALEŻNY	oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
PODSTAWA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	oznacza którekolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt. 18.6;
POTWIERDZENIE DEPOZYTOWE	oznacza wydawany na żądanie Obligatariusza przez DI Investors dokument, o którym mowa w pkt. 7.6, potwierdzający posiadanie Obligacji przez danego Obligatariusza, wskazujący oznaczenie Obligatariusza i liczbę posiadanych przez niego Obligacji;
PROPOZYCJA NABYCIA OBLIGACJI	oznacza niniejszy dokument;
PRZEDTERMINOWY WYKUP	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu, o którym mowa w pkt. 18 i 19;
SKONSOLIDOWANE	oznacza kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny,

KAPITAŁY WŁASNE	pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
SKONSOLIDOWANY ZYSK NETTO	oznacza zysk netto wykazany w zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
SUMA PASYWÓW	oznacza sumę pasywów wykazana w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
UMOWA USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA	oznacza umowę pomiędzy Administratorem Hipoteki, użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 i właścicielem Nieruchomości 2, o której mowa w pkt. 11.3;
USTAWA O OBLIGACJACH	oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz.U. nr 83, poz. 420 z późn. zm.);
USTAWA O OBROTCIE	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm.);
USTAWA O RACHUNKOWOŚCI	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 591 z późn. zm.);
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI, WARUNKI EMISJI	oznacza dokument, o którym mowa w art. 5b Ustawy o Obligacjach, określający prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, zawarty w niniejszym rozdziale Propozycji Nabycia Obligacji;
ZABEZPIECZENIE	oznacza hipotekę umowną łączną, o której mowa w pkt. 11.1, ustanawianą na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji;
ZADŁUŻENIE FINANSOWE	oznacza sumę zadłużenia finansowego Grupy Emitenta obejmujące zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
ZADŁUŻENIE FINANSOWE NETTO	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta;
ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	oznacza organ, o którym mowa w pkt. 17;
ŻĄDANIE PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU	oznacza żądanie Obligatariusza dotyczącego Przedterminowego Wykupu, o którym mowa w pkt. 18.5.2;
ŻĄDANIE UJAWNIECIA	oznacza żądanie ujawnienia Obligatariusza kierowane do Emitenta, o którym mowa w pkt. 18.7, czy wystąpiły okoliczności, o których mowa w pkt. 18.5.2.



Szczegółowe warunki emisji obligacji serii F - uzupełnienie

1. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

2. Cele Emisji

Ze środków pozyskanych z Emisji Obligacji serii F Emitent planuje zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu oraz działek pod realizację parków handlowych. Spółka, planuje również wykup obligacji serii B i C (12,0 mln PLN).

3. Wielkość emisji obligacji Serii F; nazwa Obligacji

- 3.1. W ramach emisji serii F Emitent emituje do 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji („**Obligacje**”).
- 3.2. Emisja Obligacji dojdzie do skutku pod warunkiem objęcia i opłacenia co najmniej 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji („**Próg emisji**”).
- 3.3. Nazwa Obligacji brzmi: „Obligacje serii F wyemitowane przez Vantage Development S.A.”

4. Wartość nominalna i cena emisyjna

- 4.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (tysiąc) złotych.
- 4.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.
- 4.3. Łączna wartość nominalna Obligacji wynosi nie mniej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych i nie więcej niż 23.500.000 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych.

5. Podstawa prawna Emisji tryb oferowania

- 5.1. Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. nr 83, poz. 420 z późn. zm.), („**Ustawa o Obligacjach**”).
- 5.2. Podstawą Emisji jest Ustawa o Obligacjach oraz uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 czerwca 2014 roku w sprawie emisji Obligacji serii F.
- 5.3. Obligacje będą oferowane poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji („**Propozycja Nabycia Obligacji**”) do oznaczonych adresatów, w liczbie nie większej niż 149 adresatów.
- 5.4. Oferującym Obligacje jest Dom Inwestycyjny Investors S.A. („**DI Investors**”). Zapisy na Obligacje prowadzone będą przez DI Investors lub inny uprawniony podmiot. Uprawnionymi do objęcia Obligacji są osoby lub podmioty wytypowane przez DI Investors, do których została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji. Inwestor zainteresowany objęciem Obligacji powinien w terminie wskazanym w Propozycji Nabycia Obligacji prawidłowo wypełnić Formularz Zapisu, którego wzór stanowi Załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji oraz dokonać zapłaty za Obligacje w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny nominalnej jednej Obligacji, przy czym chwilą spełnienia świadczenia będzie chwila uznania rachunku DI Investors.
- 5.5. Minimalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem wskazanych w Formularzu Zapisu wynosi 50 (pięćdziesiąt) sztuk. W przypadku, gdy liczba Obligacji wskazana przez danego inwestora w Formularzu Zapisu będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 50 (pięćdziesiąt) sztuk, wówczas ten zapis będzie uznany za nieważny i nie będzie wywoływać jakichkolwiek skutków prawnych. W przypadku, gdy liczba Obligacji wskazana przez danego inwestora w Formularzu Zapisu będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji, wówczas uznaje się, że zapis będzie traktowany jako opiewający na 23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) Obligacji, a nadwyżka środków wpłaconych przez inwestora zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligacje.
- 5.6. Na podstawie prawidłowo wypełnionego Formularza Zapisu i opłacenia Obligacji, Emitent dokona przydziału Obligacji na podstawie rekomendacji DI Investors. Przydział Obligacji nastąpi w dniu 16 czerwca 2014 r. („**Dzień Przydziału**”), chyba że ulegnie zmianie termin przyjmowania zapisów – wówczas Dzień Przydziału może ulec odpowiedniemu przesunięciu. W przypadku, w którym ulegnie przesunięciu Dzień Przydziału, Emitent przedłoży Inwestorom dokument Propozycji Nabycia, w którym uwzględniony zostanie nowo ustalony Dzień Przydziału oraz Dzień Wykupu przypadający na 36 miesięcy po Dniu Przydziału, a także ulegną odpowiedniemu przesunięciu okresy odsetkowe, dni ustalania stawki referencyjnej

oraz dni ustalania prawa do odsetek, o którym mowa w pkt 9.1 oraz inne terminy obliczane w oparciu o Dzień Przydziału lub Dzień Wykupu.

- 5.7. Dzień Przydziału będzie jednocześnie dniem emisji („**Dzień Emisji**”). Obligacje zostaną – w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach – zapisane w ewidencji Obligacji, o której mowa w pkt 7.2 Warunków Emisji, niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji oraz po ustanowieniu Zabezpieczeń Obligacji przewidzianych w pkt. 11.
- 5.8. Emitent po Dniu Przydziału podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

6. Treść i status Obligacji

- 6.1. Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza obligacji („**Obligatariusz**”) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 6.2. Obligacje stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie i zabezpieczone zobowiązania Emitenta wobec Obligatariusza.
- 6.3. Podstawowymi uprawnieniami Obligatariusza są: (i) prawo do świadczenia pieniężnego w postaci wykupienia Obligacji przez Emitenta, po cenie nominalnej, w Dniu Wykupu lub dniu Przedterminowego Wykupu, (ii) prawo do żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji w przypadku zaistnienia któregośkolwiek ze zdarzeń i na warunkach określonych w pkt 18.5.2 i 18.6 Warunków Emisji, (iii) prawo do otrzymania świadczenia pieniężnego w postaci odsetek płatnych w trzymiesięcznych okresach odsetkowych ustalonych zgodnie z 9.1.
- 6.4. Poza uprawnieniami opisanymi powyżej, z posiadaniem Obligacji nie jest związane uprawnienie do otrzymania jakichkolwiek świadczeń dodatkowych, ani obowiązek świadczeń dodatkowych na rzecz Emitenta.

7. Forma Obligacji i sposób prowadzenia Ewidencji Obligacji

- 7.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niemające formy dokumentu.
- 7.2. Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu Obligacji w ewidencji („**Ewidencja Obligacji**”) w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, prowadzonej przez DI Investors, a następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do ASO CATALYST, zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) (nastąpi dematerializacja Obligacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. nr 183, poz. 1538 z późn. zm., „**Ustawa o obrocie**”).
- 7.3. Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy w Ewidencji Obligacji niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji oraz po ustanowieniu Zabezpieczeń Obligacji przewidzianych w pkt. 11.
- 7.4. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji Obligacji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, po przedstawieniu DI Investors dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności prawnej, z której wynika zobowiązanie do przeniesienia praw z Obligacji. Obligacja może być zbyta jedynie bezwarunkowo. Podmiot będący stroną czynności prawnej prowadzącej do nabycia Obligacji uprawniony jest do żądania od DI Investors dokonania wpisu do Ewidencji Obligacji. Zapis w Ewidencji Obligacji zostanie dokonany przez DI Investors po zaakceptowaniu przez nabywcę Obligacji zasad prowadzenia Ewidencji Obligacji określonych przez DI Investors.
- 7.5. Jeżeli nabycie praw z Obligacji następuje z mocy prawa, zapis w Ewidencji Obligacji dokonywany jest na żądanie nabywcy po przedstawieniu DI Investors dokumentów wykazujących przejście praw z Obligacji na nabywcę oraz po zaakceptowaniu przez nabywcę zasad prowadzenia Ewidencji Obligacji określonych przez DI Investors.
- 7.6. Na żądanie Obligatariusza DI Investors zobowiązany jest wydać temu Obligatariuszowi dokument potwierdzający posiadanie przez niego Obligacji („**Potwierdzenie Depozytowe**”), wskazujący oznaczenie Obligatariusza i liczbę posiadanych przez niego Obligacji.

8. Ograniczenie w zbywaniu Obligacji i rozporządzaniu Obligacjami

Możliwość zbywania Obligacji i rozporządzania nimi nie jest ograniczona. Zbywanie Obligacji możliwe jest po ich wpisaniu po raz pierwszy do Ewidencji Obligacji prowadzonej przez DI Investors.

9. Warunki wypłaty oprocentowania

- 9.1. Z tytułu oprocentowania Obligacji, Obligatariuszowi przysługują odsetki według zmiennej stopy procentowej, powiększonej o marżę („**Odsetki**”) płatne od Dnia Przydziału, co trzy miesiące („**Okres Odsetkowy**”) na ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego („**Dzień Płatności Odsetek**”). Stawką referencyjną dla określenia stopy procentowej jest 3 miesięczna stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M), ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego. Do stawki referencyjnej doliczana będzie Marża dla Obligatariuszy. Podstawą wskazania Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji oraz ustalenia wysokości świadczeń na rzecz Obligatariusza będzie zapis na koncie ewidencyjnym, koncie depozytowym lub rachunku papierów wartościowych Obligatariusza o godzinie 23:59 w dniu, wskazanym w tabeli poniżej jako „Data ustalenia prawa do odsetek”. Odsetki będą wypłacane za pośrednictwem DI Investors, a w przypadku ewentualnego wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst Odsetki będą wypłacane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. Wysokość Odsetek w danym Okresie Odsetkowym jest stała.

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, Odsetki zostaną zapłacone w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Okresy Odsetkowe ustala się następująco:

Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględnione w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.

Tabela 7: Okresy odsetkowe

Nr okresu odsetkowego	Data ustalenia wysokości stawki referencyjnej	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustanowienia praw do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Liczba dni w okresie odsetkowym
1	2014-06-06	2014-06-16	2014-09-08	2014-09-16	92
2	2014-09-08	2014-09-16	2014-12-08	2014-12-16	91
3	2014-12-08	2014-12-16	2015-03-06	2015-03-16	90
4	2015-03-06	2015-03-16	2015-06-08	2015-06-16	92
5	2015-06-08	2015-06-16	2015-09-08	2015-09-16	92
6	2015-09-08	2015-09-16	2015-12-08	2015-12-16	91
7	2015-12-08	2015-12-16	2016-03-08	2016-03-16	91
8	2016-03-08	2016-03-16	2016-06-08	2016-06-16	92
9	2016-06-08	2016-06-16	2016-09-08	2016-09-16	92
10	2016-09-08	2016-09-16	2016-12-08	2016-12-16	91
11	2016-12-08	2016-12-16	2017-03-08	2017-03-16	90
12	2017-03-08	2017-03-16	2017-06-07	2017-06-16	92

Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Odsetki naliczane będą według zmiennej stopy procentowej zgodnie z następującą formułą:

$$Kn = \frac{N * (WIBOR3M + On) * Dn}{R}$$

gdzie:

- Kn oznacza kwotę odsetek za dany (n-ty) Okres Odsetkowy przypadająca na jedną obligację
- WIBOR 3M stawka referencyjna w wysokości 3-miesięcznej stopa procentowa WIBOR (WIBOR 3M) ustalana dla każdego Okresu Odsetkowego na fixingu 6 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
- On oznacza Marżę
- N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji
- Dn oznacza liczbę dni w danym (n-tym) Okresie Odsetkowym (z wyłączeniem pierwszego dnia tego Okresu Odsetkowego), z zastrzeżeniem pkt. 18.3 i 19.2



R oznacza 365 dni

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

10. Dzień Roboczy

Dzień Roboczy - dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW.

11. Wysokość i forma zabezpieczenia

11.1. Zabezpieczeniem zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji będzie hipoteka łączna do sumy pieniężnej równej 120% wartości wyemitowanych Obligacji ustanowiona na prawie użytkownictwa wieczystego oraz prawie własności nieruchomości opisanych w tabeli poniżej („Zabezpieczenie”). Wartości nieruchomości, na których prawie użytkownictwa wieczystego oraz prawie własności zostanie ustanowione Zabezpieczenie, zostały wycenione przez rzeczoznawców majątkowych i są zawarte w operatach szacunkowych, które stanowią Załączniki do Warunków Emisji.

FORMA ZABEZPIECZENIA/ PRZEDMIOT ZABEZPIECZENIA	PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA	WARTOŚĆ ZABEZPIECZENIA
Hipoteka na prawie użytkownictwa wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 17 088 m ² , położonej we Wrocławiu przy ulicy Rychalskiej, stanowiącej działki gruntu ew. nr 10/54, obręb Kleczków nr 0051, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00296645/4 („Nieruchomość 1”).	PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu – użytkownik wieczysty Nieruchomości 1	21.452.000 zł (operat czerwiec 2014 r.)
Hipoteka na prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 54 880 m ² , położonej w Sadkowie, gm. Kąty Wrocławskie, stanowiącej działki gruntu ew. nr 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-171/24, 176/1-176/11, 177/1-177/11 obręb 0021-Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00037134/3 („Nieruchomość 2”).	IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu – właściciel Nieruchomości 2	6.831.000 zł (operat czerwiec 2014 r.)

11.2. Na mocy umowy z dnia 11 czerwca 2014 r. Emitent ustanowił spółkę pod firmą „Wojnar, Smółch i Wspólnicy. Adwokaci i Radcowie Prawni. Spółka Partnerska” administratorem hipoteki („Administrator Hipoteki”).

11.3. Zabezpieczenie zostanie ustanowione na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy Administratorem Hipoteki, użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 i właścicielem Nieruchomości 2 („Umowa Ustanowienia Zabezpieczenia”).

11.4. Zabezpieczenie zostanie wpisane w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie, a w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 jako hipoteka z drugim pierwszeństwem, z zastrzeżeniem punktów poniższych.

11.5. Na prawie użytkownictwa wieczystego Nieruchomości 1 została ustanowiona hipoteka celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy obligacji na okaziciela serii B wyemitowanych przez Emitenta do sumy 15.800.000,00 (piętnaście milionów osiemset tysięcy) zł („Hipoteka B”).

[Handwritten signatures]

11.6.W Umowie Ustanowienia Zabezpieczenia zostanie zawarty m.in. wniosek o wpisanie Zabezpieczenia do działów IV ksiąg wieczystych obejmujących Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2.

11.7. Emitent oświadcza, iż:

11.7.1. w terminie dwóch miesięcy od dnia uznania rachunku bankowego Emitenta środkami pozyskanymi z emisji Obligacji serii F, zostaną spłacone wszystkie zobowiązania wynikające z emisji obligacji serii B i w konsekwencji obligacje serii B zostaną umorzone,

11.7.2. w terminie do 6 miesięcy doprowadzi do wykreślenia Hipoteki B i spowodowania, aby Zabezpieczenie zostało wpisane do działów IV ksiąg wieczystych obejmujących Nieruchomość 1 i Nieruchomości 2 jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie.

12. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji zostały szczegółowo opisane w pkt „Obecne i prognozowane zobowiązania Emitenta”.

13. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z Emisji Obligacji, oraz zdolności emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Emisji Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Opis celów emisji wraz z efektami realizacji tych celów oraz zdolność emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z emisji obligacji znajduje się w pkt „Cele emisji”, w pkt „Planowane przepływy Emitenta z projektów w kolejnych latach” oraz w pkt „Obecne i prognozowane zobowiązania Emitenta”.

14. Termin i warunki przydziału

14.1. Przydział Obligacji nastąpi w Dniu Przydziału. Obligacje zostaną przydzielone przez Zarząd Emitenta w porozumieniu z DI Investors.

14.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod następującymi warunkami:

14.2.1. prawidłowego wypełnienia przez Obligatariusza Formularza Zapisu, którego wzór stanowi Załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji i dokonanie pełnej wpłaty na Obligacje w kwocie, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w formularzu zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, wskazanej w pkt 4.2 Warunków Emisji, przy czym w przypadku nieopłacenia całości Obligacji objętych zapisem, danemu inwestorowi przydzielone zostanie taka liczba Obligacji, jaka została prawidłowo opłacona, z uwzględnieniem pkt 4.2, pkt 5.5 oraz 14.3 Warunków Emisji;

14.2.2. zawarcia przez podmioty udzielające Zabezpieczenia Umowy Ustanowienia Zabezpieczenia z Administratorem Hipoteki, zgodnie z pkt 11 powyżej.

14.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany uznaniowo przez Emitenta w uzgodnieniu z DI Investors. W przypadku ograniczeń inwestycyjnych, o których inwestorzy poinformowali Emitenta lub DI Investors, Emitent uprawniony jest do dokonywania redukcji składanych zapisów w celu zapewnienia zgodności liczby przydzielanych Obligacji w ramach wielkości Emisji z polityką inwestycyjną danego inwestora. W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z DI Investors, może brać pod uwagę kolejność składania formularzy zapisu na Obligacje oraz kolejność dokonywania wpłat na Obligacje.

15. Zmiana Warunków Emisji

15.1. Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać: (i) zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które nie stanowią zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej, lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

15.2. Pozostałe zmiany w przedmiocie praw i obowiązków Obligatariuszy wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy.



16. Termin i warunki wykupu

- 16.1. Dzień Wykupu przypada w dniu 16 czerwca 2017 r. („**Dzień Wykupu**”). Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 16.2. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty stanowiącej iloczyn wartości nominalnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji danego Obligatariusza („**Kwota Główna**”), powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone do Dnia Wykupu („**Kwota Wykupu**”).
- 16.3. Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem DI Investors, a w przypadku ewentualnego wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje.
- 16.4. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, na rzecz których zapisane będą Obligacje w Ewidencji Obligacji albo którzy będą posiadali Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych w przypadku ewentualnego wprowadzenia Obligacji na ASO CATALYST na 6 Dni Roboczych przed Dniem Wykupu tj. w dniu 8 czerwca 2017 r. Przelew środków pieniężnych stanowiących Kwotę Wykupu nastąpi w dniu 16 czerwca 2017 r.
- 16.5. Z chwilą Wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 16.6. Za moment spełnienia świadczenia pieniężnego przyjmuje się moment uznania rachunku bankowego Obligatariusza. W przypadku nieterminowych płatności, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania odsetek ustawowych.

17. Zgromadzenie Obligatariuszy

17.1. Postanowienia ogólne

- 17.1.1. Organem reprezentującym Obligatariuszy jest Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 17.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się pod adresem siedziby Emitenta lub w innym miejscu wskazanym przez Emitenta na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

17.2. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- 17.2.1. Uprawnienie do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Emitentowi, Obligatariuszowi lub Obligatariuszom posiadającym co najmniej 50 (pięćdziesiąt) % niewykupionych Obligacji.
- 17.2.2. W celu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na wniosek Obligatariuszy, Obligatariusze spełniających warunek, o którym mowa w pkt. 17.2.1 powyżej, składają Emitentowi pisemne żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ze wskazaniem spraw, jakie mają być objęte porządkiem obrad.
- 17.2.3. Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Emitenta.
- 17.2.4. W zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent wskazuje datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, proponowany porządek obrad, a także powód zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 17.2.5. Zgromadzenie Obligatariuszy jest uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli ogłoszenie o jego zwołaniu zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta na co najmniej 1 (jeden) tydzień przed jego planowaną datą.

17.3. Prawo uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy

- 17.3.1. W Zgromadzeniu Obligatariuszy mają prawo uczestniczyć Obligatariusze, którzy przedstawią świadectwo depozytowe (także i blokadę obligacji do dnia Zgromadzenia Obligatariusz włącznie), Potwierdzenie Depozytowe albo inny dokument, który nie będąc sprzecznym z Ustawą o Obrocie potwierdza, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji i będzie nim pozostawał do końca dnia Zgromadzenia Obligatariuszy. Osoba reprezentująca Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna udowodnić upoważnienie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualną kopię wypisu z rejestru

przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument (w oryginale lub kopii poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza) stwierdzający, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa należy udzielać na piśmie.

17.3.2. Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy.

17.3.3. Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do udziału w głosowaniu oraz zabierania głosu.

17.4. Ważność zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Agenda. Brak formalnego zwołania

17.4.1. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy nie wymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i nie będące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą lub są reprezentowani Obligatariusze posiadający 100 (sto) % niewykupionych Obligacji i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.

17.4.2. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbyć się bez formalnego zwołania i jest uprawnione do podejmowania uchwał pod warunkiem, że na Zgromadzeniu Obligatariuszy są obecni lub reprezentowani Obligatariusze posiadający 100 (sto) % wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, a ponadto nikt z obecnych Obligatariuszy nie sprzeciwia się odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy, ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

17.5. Tryb i zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy

17.5.1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Prezes Zarządu Emitenta, a w razie nieobecności Prezesa Zarządu jeden z członków Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Emitenta.

17.5.2. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariusze dokonują wyboru spośród własnego grona Przewodniczącego Zgromadzenia. Wybór Przewodniczącego zostaje dokonany w wyborach jawnych bezwzględną większością głosów spośród kandydatur zgłoszonych przez Obligatariuszy. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało równą liczbę głosów uprawniającą do objęcia funkcji Przewodniczącego, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez osobę otwierającą Zgromadzenie Obligatariuszy, przeprowadzone w obecności Obligatariuszy. Osoba otwierająca Zgromadzenie Obligatariuszy informuje o wyniku przeprowadzonego losowania, zaś jego przebieg uwzględnia się w protokole z posiedzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

17.5.3. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzana jest lista obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista obecności podpisywana jest przez Przewodniczącego oraz wszystkich uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy.

17.5.4. Przewodniczący kieruje porządkiem obrad, udziela głosu, zarządza podjęcie uchwał i zamyka Zgromadzenie Obligatariuszy. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy nie może bez zgody Obligatariuszy zmieniać ani usuwać spraw zamieszczonych w porządku obrad Zgromadzenia.

17.5.5. Ze zgromadzenia Obligatariuszy notariusz sporządza protokół. W protokole należy wymienić porządek obrad, przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy, treść podjętych uchwał oraz podać liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały i wynik głosowania. Do protokołu należy dołączyć listę obecności.

17.6. Podejmowanie uchwał

17.6.1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą lub są reprezentowani Obligatariusze posiadający co najmniej 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych Obligacji. W przypadku nie podjęcia uchwały z powodu braku quorum, następne Zgromadzenie Obligatariuszy

w celu głosowania takich samych uchwał jest ważne bez względu na wartość Obligacji na nim reprezentowanych i odbędzie się w terminie 7 (siedem) dni od dnia, pierwotnego Zgromadzenia Obligatariuszy, bez potrzeby powtórnego zwołania.

17.6.2. Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są jawne.

17.6.3. Do podjęcia ważnej uchwały wymagane jest bezwzględna większość głosów oddanych za daną uchwałą na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym bezwzględna większość oznacza więcej niż połowa głosów oddanych, a w głosowaniu uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące”. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.

17.6.4. Emitent jest odpowiedzialny za prowadzenie i przechowywanie w siedzibie Emitenta księgi protokołów, w której gromadzone są ułożone chronologicznie protokoły ze Zgromadzeń Obligatariuszy, wraz z odpisami podjętych na Zgromadzeniach Obligatariuszy uchwał oraz odpisami dokumentów udzielonych pełnomocnictw.

17.7. Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy:

17.7.1. ustalanie innych limitów niż określone w pkt. 18.6.3, 18.6.4, 18.6.5, 18.6.6, i 18.6.7 (których przekroczenie do czasu podjęcia uchwały skutkowałoby uznaniem danego zdarzenia za Podstawę Wcześniejszego Wykupu).

18. Warunki przedterminowego Wykupu

18.1. Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu („**Przedterminowy Wykup**”) będzie dokonywana za pośrednictwem DI Investors. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana w Ewidencji Obligacji na rzecz Obligatariusza.

18.2. Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie obsługa Przedterminowego Wykupu będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

18.3. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Kwoty Głównej powiększonej o pozostałe do zapłaty odsetki naliczone zgodnie z pkt. 9 do dnia, w którym Obligacje stały się wymagalne z mocy prawa lub na mocy niniejszych Warunków Emisji lub zgodnie z Żądaniem Przedterminowego Wykupu, o którym mowa w pkt 18.5.2.

18.4. Z chwilą Przedterminowego Wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

18.5. Przedterminowy Wykup ma miejsce w przypadku:

18.5.1. likwidacji lub wydania przez Sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu Emitenta – z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu Emitenta;

18.5.2. na żądanie Obligatariusza („**Żądanie Przedterminowego Wykupu**”):

(i) jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji;

(ii) wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

18.6. Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa w pkt. 18.5.2 ust. (ii) są następujące zdarzenia:

18.6.1. Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

18.6.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

(i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub

- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 - (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 18.6.3. Zmniejszenie przez Emitenta poniżej 50% wartości wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Skonsolidowanych Kapitałów Własnych do Sumy Pasywów Emitenta liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit.
- 18.6.4. Zwiększenie przez Emitenta ponad 80% wartości wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit.
- 18.6.5. Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny limit.
- 18.6.6. Wartość Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Grupę Kapitałową od dnia 3 czerwca 2014 r. pomniejszonego o łączną wartość Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez w celu realizacji projektów deweloperskich przez poszczególne spółki Grupy Kapitałowej przekroczy 150.000.000,00 (sto pięćdziesiąt milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny limit.
- 18.6.7. Wypłata dywidendy
- Podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy za odpowiednio 2014, 2015, 2016 oraz 2017 rok w wysokości wyższej niż 5 % wartości średniej arytmetycznej Kapitalizacji Rynkowej obejmującej rok poprzedzający wypłatę dywidendy lub wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny limit.
- Podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy za rok 2013.
- 18.6.8. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów
- Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znaczej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znaczej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.
- 18.6.9. Postępowanie upadłościowe i naprawcze
- (i) zostanie zwołane Walne Zgromadzenie Emitenta lub posiedzenie Zarządu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
 - (ii) została podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub
 - (iii) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, który nie zostanie oddalony przez sąd w ciągu 120 dni, lub
 - (iv) zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy

przedsiębiorstwa Emitenta, lub

(v) sąd wyda orzeczenie o ogłoszeniu upadłości lub o wszczęciu postępowania naprawczego Emitenta.

18.6.10. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

18.6.11. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

18.6.12. Cel Emisji

Emitent przeznaczy środki z Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji określonym w pkt. 2 Warunków Emisji Obligacji.

18.6.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

18.6.14. Podstawą ustalenia zaistnienia okoliczności stanowiących Podstawy Wcześniejszego Wykupu są w szczególności raporty i informacje publikowane przez Emitenta na podstawie Rozporządzenia 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. 2009 r. nr 33 poz. 259 z późn. zm.)

18.6.15. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu w ASO Catalyst przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

18.7. Każdy z Obligatariuszy uprawniony jest do zgłoszenia wobec Emitenta żądania ujawnienia, czy wystąpiły okoliczności, o których mowa w pkt 18.5.2 ust. (i) – (ii) („Żądanie Ujawnienia”).

18.8. Emitent, działając w porozumieniu z Administratorem Hipoteki poinformuje Obligatariuszy, czy wystąpiła dana okoliczność, o której mowa w pkt 18.5.2 ust. (i) – (ii) w terminie 3 Dni Roboczych („Termin na Ustalenie”) od dnia doręczenia Żądania Ujawnienia.

18.9. Emitent jest uprawniony do dokonania w terminie 10 Dni Roboczych od dnia upływu Terminu na Ustalenie czynności naprawczych, których skutkiem winien być stan odpowiadający sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 18.5.2 ust. (i) – (ii).

18.10. W przypadku Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, zobowiązania z Obligacji stają się wymagalne z upływem 30 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Żądania Przedterminowego Wykupu, chyba że czynności naprawcze, w pkt. 18.9 powyżej, podjęte w terminie określonym w pkt. 18.9 powyżej, będą skutkowały wystąpieniem stanu odpowiadającego sytuacji niewystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 18.5.2 ust. (i) – (ii).

18.11. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Przedterminowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie, będą:

18.11.1. Obligatariusze, na rzecz których zapisane będą w Ewidencji Obligacji Obligacje objęte Żądaniem Przedterminowego Wykupu albo

18.11.2. w przypadku wprowadzenia Obligacji na ASO CATALYST, Obligatariusze którzy będą posiadali Obligacje objęte Żądaniem Przedterminowego Wykupu na swoim rachunku papierów wartościowych na 6 Dni Roboczych przed dniem Przedterminowego Wykupu, określonym na podstawie 18.10.

18.12. Przed dematerializacją Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, płatność świadczeń pieniężnych związanych z Przedterminowym Wykupem będzie dokonywana na rachunek

bankowy wskazany w formularzu zapisu na Obligacje.

18.13. Po dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z regulacjami KDPW.

18.14. Za moment spełnienia świadczenia pieniężnego przyjmuje się moment uznania rachunku bankowego Obligatariusza. W przypadku nieterminowych płatności, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania odsetek ustawowych.

19. Przedterminowy Wykup na żądanie Emitenta

19.1. Emitent ma prawo do wykupu Obligacji w dowolnym terminie przypadającym po upływie 6 miesięcy od Daty Przydziału („**Przedterminowy Wykup**”).

19.2. Przedterminowy Wykup, o którym mowa w niniejszym punkcie nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz każdego Obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz 101 % wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi zgodnie z pkt. 9 do dnia Przedterminowego Wykupu, określonego zgodnie z 19.3.

19.3. Najpóźniej na miesiąc przed dniem Przedterminowego Wykupu Emitent ustali i ogłosi szczegółowe warunki Przedterminowego Wykupu. W warunkach opisanych w zdaniu poprzedzającym Emitent musi określić dzień Przedterminowego Wykupu. Prawo Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta może być wykonywane przez Emitenta wobec wszystkich Obligacji albo wobec procentowo określonej części Obligacji każdego z Obligatariuszy (ułamkowe części wykupywanych Obligacji będą zaokrąglane w górę do pełnej liczby).

19.4. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze, na rzecz których zapisane będą Obligacje w Ewidencji Obligacji albo którzy będą posiadali Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych w przypadku wprowadzenia Obligacji na ASO CATALYST na 6 Dni Roboczych przed dniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta.

19.5. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznawany będzie dzień wystawienia przez Emitenta przelewu bankowego na rachunek wskazany przez Obligatariusza. W przypadku nieterminowych płatności, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania odsetek ustawowych.

20. Obowiązki Emitenta

20.1. Emitent zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom aż do Dnia Wykupu roczne sprawozdania finansowe wraz z opiniami biegłych rewidentów oraz inne informacje wymagane przez przepisy prawa.

20.2. Emitent zobowiązany jest prowadzić działalność zgodnie z przepisami prawa i najwyższą starannością wymaganą przy zawodowym prowadzeniu działalności, objętej przedmiotem działalności Emitenta.

20.3. Z zastrzeżeniem pkt 21.2, Emitent zobowiązany będzie przedstawiać DI Investors kwartalne oświadczenia (na koniec każdego kwartału kalendarzowego), iż na dzień składania danego oświadczenia nie zachodzą okoliczności, które uzasadniałyby złożenie Żądania Przedterminowego Wykupu, określone w pkt 18.5.2 Warunków Emisji.

21. Pozostałe warunki

21.1. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji, wszelkie zawiadomienia do Obligatariuszy będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w formularzu zapisu na Obligacje lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli Obligatariusz zmieni adres nie powiadamiając o tym, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Stronom adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.

21.2. W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom w formie raportów okresowych roczne sprawozdania finansowe wraz z

opinią biegłego rewidenta oraz inne informacje wymagane przez przepisy prawa, a także informacje bieżące w formie raportów bieżących, do czasu całkowitego wykupu Obligacji. Treść i zakres raportów bieżących i okresowych, a także sposób ich przekazywania będą określać regulacje obowiązujące na ASO CATALYST. Ponadto, informacje bieżące i okresowe będą umieszczana stronie internetowej Emitenta: <http://www.vantage-sa.pl>.

- 21.3. Wszelkie zawiadomienia skierowane do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem na adres Emitenta wskazany w Propozycji Nabycia.



17.5 Wycena zabezpieczenia- operat szacunkowy nieruchomości

17.5.1 Nieruchomość 1

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

UL. RYCHTALSKA
WROCŁAW



PRZYGOTOWANY DLA:

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AUTOR OPERATU:

JAROSŁAW KOZIARSKI
UPRAWNIENIA NR 233 I

CUSHMAN & WAKEFIELD
POLSKA SP. Z O.O.
PL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 1
00-078 WARSZAWA



WARSZAWA, 9 CZERWCA 2014 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:	Miasto:	Wrocław
	Ulica:	Rychalska
	Obręb ewidencyjny:	Kleczków 005 I
	Działka ewidencyjna:	10/54, AM -3
	Powierzchnia działek:	17.088 m ²
	KW Nr:	WR IK/00296645/4
	Władający nieruchomością:	PRW SP. Z O.O.
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:	Nieruchomość gruntowa.	
ZAKRES WYCENY:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu.	
CEL WYCENY:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.	
WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 10/55: BEZ UWZGLĘDNIANIA KOSZTÓW REKULTYWACJI ZANIECZYSZCZONEGO TERENU (SPECJALNE ZAŁOŻENIE)	22.090.000 PLN Słownie: dwadzieścia dwa miliony dziewięćdziesiąt tysięcy złotych	
WARTOŚĆ RYNKOWA DZ. NR 10/55: Z UWZGLĘDNIENIEM KOSZTÓW REKULTYWACJI ZANIECZYSZCZONEGO TERENU (SPECJALNE ZAŁOŻENIE)	21.452.000 PLN Słownie: dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych	
DATA WYCENY:	Wycenę wykonano na dzień 9 czerwca 2014 r.	
AUTOR OPERATU:	Jarosław Koziarski – Uprawnienia Nr 2331	



przesłany



SPIS TREŚCI

I.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
I.1.	Przedmiot wyceny.....	4
I.2.	Zakres wyceny	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Autor operatu	5
3.3.	Podstawy prawne i metodologiczne	5
3.4.	Źródła danych o nieruchomości.....	5
4.	KONFLIKT INTERESÓW	6
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
6.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.1.	Stan prawny.....	6
6.2.	Przeznaczenie nieruchomości.....	8
6.3.	Zanieczyszczenia i uwarunkowania środowiskowe	9
6.4.	Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie.....	10
6.5.	Opis wycenianej nieruchomości.....	13
7.	ANALIZA RYNKU	15
8.	ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY	18
8.1.	Rodzaje określonej wartości.....	18
8.2.	Podejście oraz metoda wyceny.....	18
8.3.	Opis metodologii	19
	Podejście porównawcze, metodę porównywania parami	19
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
9.1.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji.....	20
9.2.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji	22
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	23
10.1.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji.....	23
10.2.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji	23
11.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	25
12.	ZAŁĄCZNIKI	26



I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego następującej działki, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Zakładowej/Rychtalskiej:

Działka	Arkusz mapy	Pow. działki [m ²]	Nr księgi wieczystej	Właściciel	Użytkownik wieczysty
10/54	AM-3	17.088	WRIK/00296645/4	Skarb Państwa	PRW Sp. z o.o.

W północno-zachodnim narożniku działki znajduje się trafostacja.

Wyżej wymieniona działka wraz z zabudową w dalszej części operatu szacunkowego będzie nazywana Nieruchomością.

Powyższą Księgę Wieczystą dla przedmiotowej Nieruchomości prowadzi Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej Nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Wycena przedmiotowej Nieruchomości została dokonana na podstawie umowy zawartej między Cushman&Wakefield Polska Sp. z o.o. a spółką Vantage Development S.A.



3.2. Autor operatu

Autorem operatu jest Jarosław Koziarski, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości (numer uprawnień 2331).

3.3. Podstawy prawne i metodologiczne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

3.4. Źródła danych o nieruchomości

Wycenę wykonano w oparciu o:

- Dokumenty i informacje uzyskane od przedstawicieli Zleceniodawcy;
- Informacje z Ksiąg Wieczystych KW nr: WRIK/00296645/4 – badania elektronicznej wersji księgi wieczystej dokonano dnia 6 czerwca 2014;
- Wypis z Rejestru Gruntów z dnia 9 października 2013 (Załącznik nr 2);
- Informacje dotyczące przeznaczenia Nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XII/250/03 z dnia 18 września 2003 r.;
- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 9 czerwca 2014 roku;
- Informacje o rynku nieruchomości gruntowych na podstawie opracowań Działu Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield;
- Informacje o rynku nieruchomości gruntowych na podstawie informacji od pośredników w obrocie nieruchomościami;
- Literaturę fachową z zakresu wyceny nieruchomości.



4. KONFLIKT INTERESÓW

Niniejszym poświadczamy, że nie są nam znane żadne przesłanki mogące świadczyć o istnieniu konfliktu interesów lub w jakikolwiek sposób ograniczać naszą bezstronność jako rzeczoznawców majątkowych.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	9 czerwca 2014 r.
Data wyceny:	9 czerwca 2014 r.
Data oględzin nieruchomości:	9 czerwca 2014 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny

Stan prawny Nieruchomości został określony dnia 6 czerwca 2014 na podstawie treści ujawnionych w elektronicznej księdze wieczystej o numerze WRIK/00296645/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z badania wypisu z rejestru gruntów z dnia 9 października 2013 r. wynika, że przedmiotowa Nieruchomość składa się z jednej działki gruntu położonej w obrębie Kleczków 0051, oznaczonej jako dz. nr 10/54 o powierzchni 17.088 m².

Zapisy księgi wieczystej WRIK/00296645/4 podsumowano poniżej:

KW nr WRIK/00296645/4

Rodzaj nieruchomości: Grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie:	Wrocław, ul. Rychalska
Działka ewidencyjna:	dz. nr 10/54, obręb Kleczków 0051
Powierzchnia:	17.088 m ²
Sposób korzystania:	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane

**KW nr WRIK/00296645/4****Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością**

Okres użytkowania: do 5 grudnia 2089 roku

Dział II – Wpisy dotyczące własności

Właściciel: Skarb Państwa – Prezydent Wrocławia

Użytkownik wieczysty: PRW Sp. z o.o.

Dział III – Wpisy dotyczące praw, roszczeń i ograniczeń

Służebność przesyłu na rzecz Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o.

Odpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki gruntu nr 12 10/53, obręb Kiełczów, o pow. 1,3328 ha, położonej we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej nr 10-14, objętej kw nr WRIK/00296283/8, polegająca na:

- prawie korzystania z działki gruntu nr 10/54 w zakresie wyznaczenia i dowolnego urządzenia 200 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, przy czym powierzchnia jednego miejsca postojowego będzie wynosić 12,50 m², a miejsca postojowe w dwóch równych częściach będą miejscami sąsiadującymi oraz będą przedzielone pasem o szerokości 5 m przeznaczonym na dojazd do miejsc parkingowych,
- prawie nieograniczonego przechodu i przejazdu przez działkę gruntu nr 10/54 w zakresie umożliwiającym korzystanie z miejsc postojowych,
- obowiązku powstrzymania się spółki pod firmą PRW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu i jej następców prawnych od działań, które umożliwiłyby dostęp i korzystanie z miejsc parkingowych.

Dział IV – Wpisy dotyczące hipotek

Hipoteka umowa łączna na kwotę 15.800.000 PLN celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wyemitowanych przez spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Stan zapisów w księdze wieczystej jest zgodny z ewidencją gruntów w punktach dotyczących numeracji, powierzchni, właściciela i użytkownika wieczystego wycenianej działki.

Na podstawie informacji przekazanych przez zamawiającego oszacowano, że powierzchnia objęta służebnością wynosi ok. 3.750 m² i stanowi ok. 22% powierzchni działki. Opłata wynikająca z ustanowienia służebności była jednorazowa. W związku z powyższym, fakt ten został odzwierciedlony w wycenie w ramach obniżenia potencjału deweloperskiego działki.

Nie przedłożono dokumentacji będącej podstawą nabycia praw do Nieruchomości przez aktualnego użytkownika wieczystego. Zakłada się, że brak tam zapisów mogących mieć negatywny wpływ na stan prawny i wartość Nieruchomości.



6.2. Przeznaczenie nieruchomości

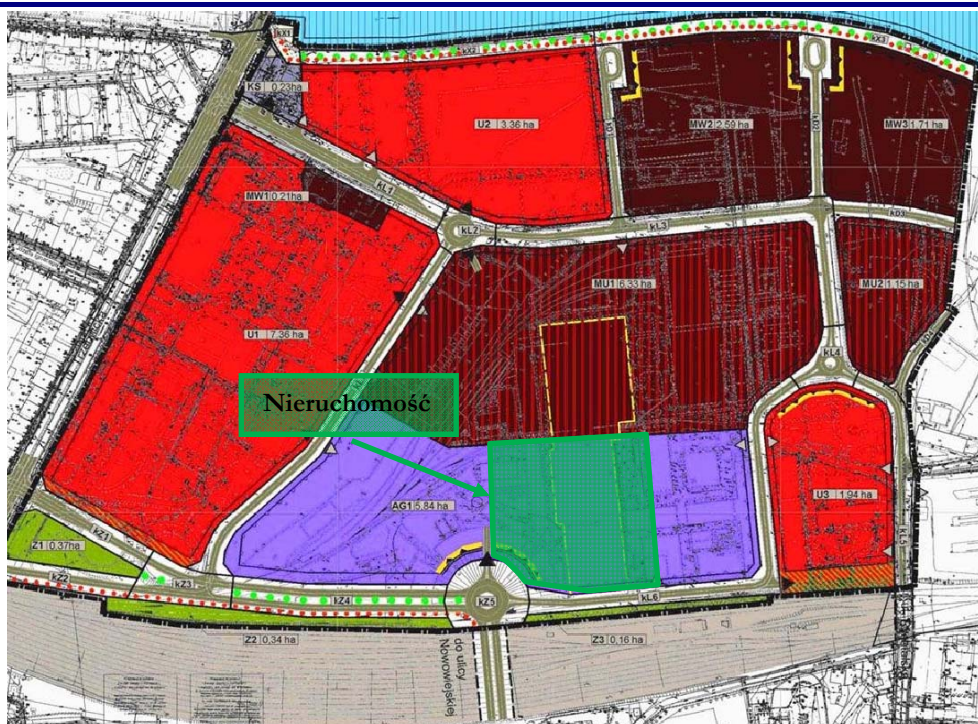
Zgodnie z informacją z Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Wrocławia teren, na którym znajduje się Nieruchomość jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu – część A. Powyższy plan miejscowy został przyjęty przez Radę Miejską Wrocławia uchwałą nr XII/250/03. Zgodnie z jego zapisami teren działki 10/54 oznaczony został symbolem AGI i przeznaczony jest pod usługi oraz aktywność gospodarczą.

Działka 10/54 - obszar AGI

Przeznaczenie podstawowe

- usługi, w tym usługi ponadpodstawowe, gdzie przez usługi rozumie się obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych i administracyjnych, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, oświaty, nauki, służby zdrowia, bankowości, handlu detalicznego, gastronomii, domów studenckich i hotelarstwa;
- aktywność gospodarcza, przez co rozumie się funkcje usługowe komercyjne i produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, urządzenia sportu i rekreacji oraz transport, spedycję, składy i magazyny;

Mapa



Liczba kondygnacji

- liczba kondygnacji budynków, z wyjątkiem ich części będących dominantami nie może przekraczać pięciu kondygnacji naziemnych, licząc łącznie z użytkowym przyziemem i poddaszem,
- liczba kondygnacji części budynków będących dominantami powinna mieć co

**Działka 10/54 - obszar AGI**

najmniej pięć kondygnacji, przy czym powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 25% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	2,0
Maksymalny wskaźnik zabudowy	40%
Minimalny wskaźnik zagospodarowania zielenią	30%
Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych	Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe, do których wlicza się stanowiska na parkingach terenowych oraz w garażach podziemnych i wielopoziomowych, zlokalizowane poza terenami ulic, w liczbie nie mniejszej niż: - 0,6 stanowiska postojowego na każdy pokój hotelowy, - 0,3 stanowiska postojowego na każdy moduł w domach studenckich, - 1 stanowisko postojowe na każde 35 metrów kwadratowych powierzchni sprzedaży lub powierzchni biurowej

6.3. Zanieczyszczenia i uwarunkowania środowiskowe

Przedmiotowa Nieruchomość była wcześniej użytkowana przez Zakłady Naprawy Taboru Kolejowego.

Poniższa analiza uwarunkowań gruntowo-wodnych nie jest naszą ekspercką opinią. Opieramy się na dostarczonych nam dokumentach stwierdzając zanieczyszczenie przedmiotowego terenu i wody gruntowej.

W opracowaniu przygotowanym przez Geotrade Sp. z o.o. z kwietnia 2011 roku, zatytułowanym Aneks 3 sposobu i kosztów rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego na terenie zlokalizowanym we Wrocławiu przy ul. Rychtalskiej i Zakładowej (dane ZNTK) wskazano, że na terenie przeznaczonym pod projekt Promenady Wrocławskie, którego częścią jest przedmiotowa Nieruchomość, znajdują się 4 rejonu zanieczyszczeń gruntu i wody. Koszt rekultywacji całego obszaru wynosi według cytowanego opracowania 5.227.000 zł. Został on obliczony przyjmując, że ciężar objętościowy zanieczyszczonego gruntu wynosi średnio 1,8kg/dm³, masa gruntu poddanego



rekultywacji na całym terenie to 43.560 Mg, a cena jednostkowa wydobycia, transportu i unieszkodliwienia 1Mg odpadu wynosi średnio 120 zł.

W cytowanym opracowaniu przygotowanym przez Geotrade Sp. z o.o. z kwietnia 2011 wskazano, że przedmiotowa Nieruchomość położona jest w pobliżu dawnego magazynu paliw płynnych – w rejonie 4 występowania zanieczyszczeń. Grunt ten jest zanieczyszczony frakcjami oleju w strefie aeracji oraz frakcjami oleju w strefie saturacji. Dodatkowo, ciężkie frakcje substancji ropopochodnych (oleje) oraz miedź zanieczyszczają wody gruntowe na wycenianym terenie. Ilość skażonego gruntu w rejonie 4 autorzy opracowania szacują na 12.000 m³.

Orientacyjną lokalizację rejonu 4 względem przedmiotowej Nieruchomości ilustruje mapa w Załączniku nr 4. Rejon 4 wykracza poza granicę terenu będącego przedmiotem niniejszej wyceny, a opracowanie Geotrade nie podaje ilości skażonego gruntu w obrębie wycenianej Nieruchomości. Stąd, w oparciu o analizę dostarczonej dokumentacji i mapę lokalizacji zanieczyszczonych rejonów przyjmujemy, że koszt usunięcia zanieczyszczeń jest proporcjonalny do powierzchni działki w całym obszarze. Stąd szacujemy, że koszt rekultywacji może wynieść około 637.993 zł.

Podsumowując zwracamy uwagę, że powyższe obliczenia dotyczące kosztu rekultywacji przedmiotowej Nieruchomości są jedynie wstępnymi szacunkami a nie naszą ekspercką opinią, i bazują na średnim koszcie rekultywacji rejonu Promenad Wrocławskich.

6.4. Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie

Wyceniana Nieruchomość położona jest we Wrocławiu, przy ulicy Rychtalskiej.

Wrocław leży w południowo-zachodniej Polsce w centralnej części województwa dolnośląskiego. Jest to największe miasto i stolica województwa. Miasto stanowi główny ośrodek gospodarczy, edukacyjny i kulturowy regionu, jest siedzibą władz i instytucji województwa, wielu uczelni wyższych. Według danych GUS na koniec 2013 roku populacja Wrocławia wynosiła 632.067 mieszkańców.

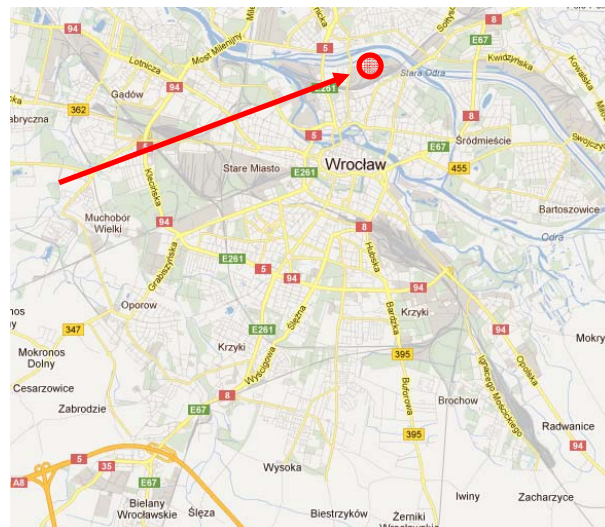
Indeks Ogólnej Siły Nabywczej w 2014 na 1 mieszkańca Wrocławia wg GfK Polonia wynosi 135% średniej krajowej, co daje 33.302 PLN rocznie na mieszkańca. Zgodnie z danymi GUS na koniec marca 2014 roku bezrobocie w mieście wynosiło 5,6% wobec średniej w kraju na poziomie 13,5%.



Lokalizacja



Układ komunikacyjny



Źródło: Lokalizator internetowy Zumi.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części Wrocławia, w dzielnicy Psie Pole, przy nabrzeżu Odry.

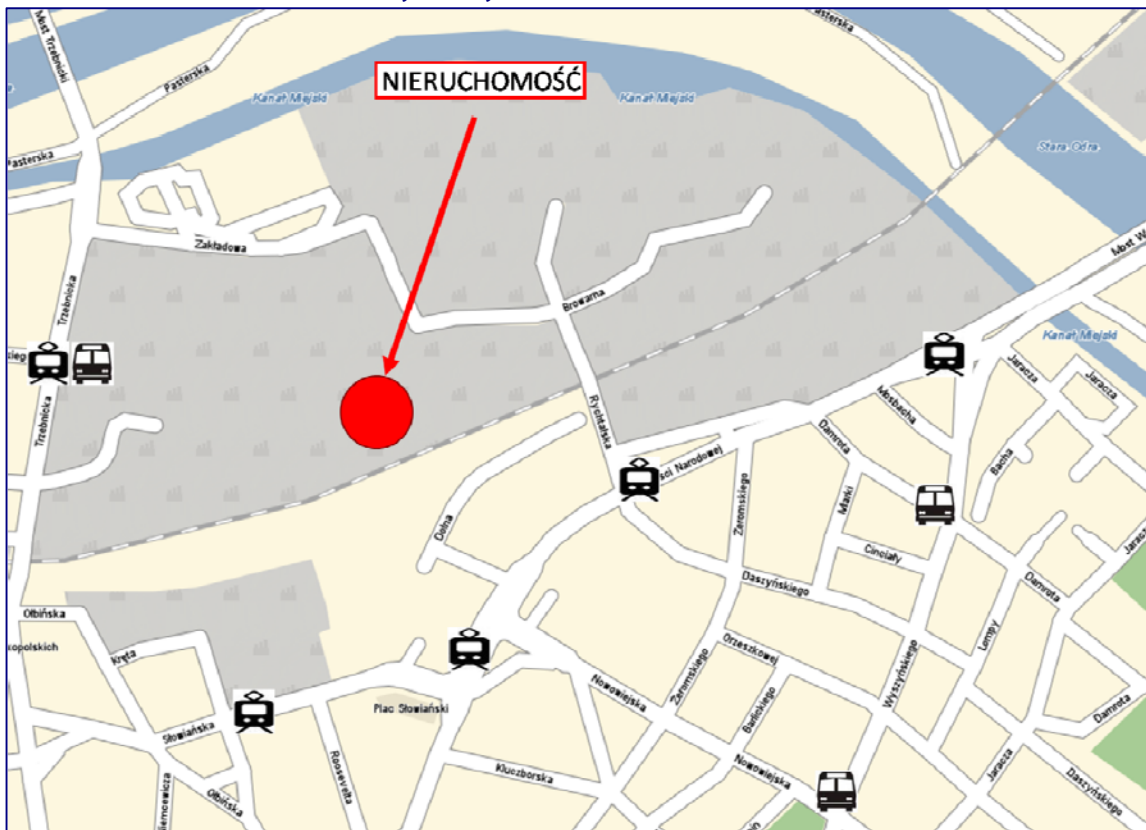
Nieruchomość położona jest w południowej części terenu dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego. Stanowi ona element obszaru, który jest obecnie rewitalizowany i przechodzi proces przekształcenia i zabudowy.

Rynek Starego Miasta położony jest około 4 km na południe od Nieruchomości. W niewielkiej odległości (od 300 do 600 m w linii prostej) znajdują się Odra, Kanał Miejski oraz mosty Trzebnickie.

Bezpośredni dostęp do Nieruchomości przy pomocy publicznych środków transportu jest aktualnie ograniczony ze względu na stosunkowo wczesny etap rewitalizacji terenu. Najbliższy przystanek autobusowy, zarówno autobusowej jak i tramwajowej, znajduje się ponad 800 m na zachód od Nieruchomości, przy ul. Trzebnickiej. Również, w odległości ok 700 m na południowy-wschód od Nieruchomości, przy ul. Jedności Narodowej, znajdują się przystanek linii tramwajowej. Linie obsługujące pobliskie przystanki tramwajowe i autobusowe umożliwiają bezpośredni dostęp do większości dzielnic miasta. Ponadto, w odległości prawie 1 km od Nieruchomości znajduje się przystanek kolejowy Wrocław Nadodrze obsługujący pociągi Wrocławskiej Kolei Aglomeracyjnej, co zapewnia połączenie Nieruchomości z gminami i powiatami wchodzącymi w skład Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego.



Komunikacja miejska w otoczeniu Nieruchomości



Źródło: Lokalizator internetowy Zumi.

W makroskali, Nieruchomość położona jest w pobliżu tras wyjazdowych z centrum w kierunku Warszawy i Poznania oraz Autostradowej Obwodnicy Wrocławia.

Bezpośredni dostęp do Nieruchomości jest aktualnie utrudniony ze względu na stosunkowo wczesny etap rewitalizacji terenu i brak dróg asfaltowych. Obecnie, teren przeznaczony pod drogę dojazdową jest porośnięty roślinnością. Zakłada się, że wraz z postępem prac, powstawać będą niezbędne drogi. Układ drogowy w otoczeniu Nieruchomości zaplanowany został w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy przewiduje, że ulica dojazdowa do Nieruchomości będzie przygotowana do obsługi ruchu autobusowej komunikacji miejskiej.

Docelowa dostępność Nieruchomości jest adekwatna do jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast aktualna dostępność – jest utrudniona.

Aktualnie, bezpośrednie sąsiedztwo Nieruchomości stanowią:



Północ: obszar dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego przeznaczony na funkcje mieszkaniowe, hipermarket spożywczy E.Leclerc, Odra i Kanał Miejski,
 Wschód: budynek biurowy Epsilon, ul. Rychalska,
 Południe: tory kolejowe, ul. Jedności Narodowej,
 Zachód: niezabudowany teren przeznaczony na funkcję usługowe, tereny zabudowane, m.in. Urząd Skarbowy, siedziba EnergaPro, dalej ul. Trzebnicka.

Takie czynniki jak: położenie w centralnej części miasta, postępująca rewitalizacja terenu sprawiają, że lokalizacja Nieruchomości jest korzystna dla celów komercyjnych.

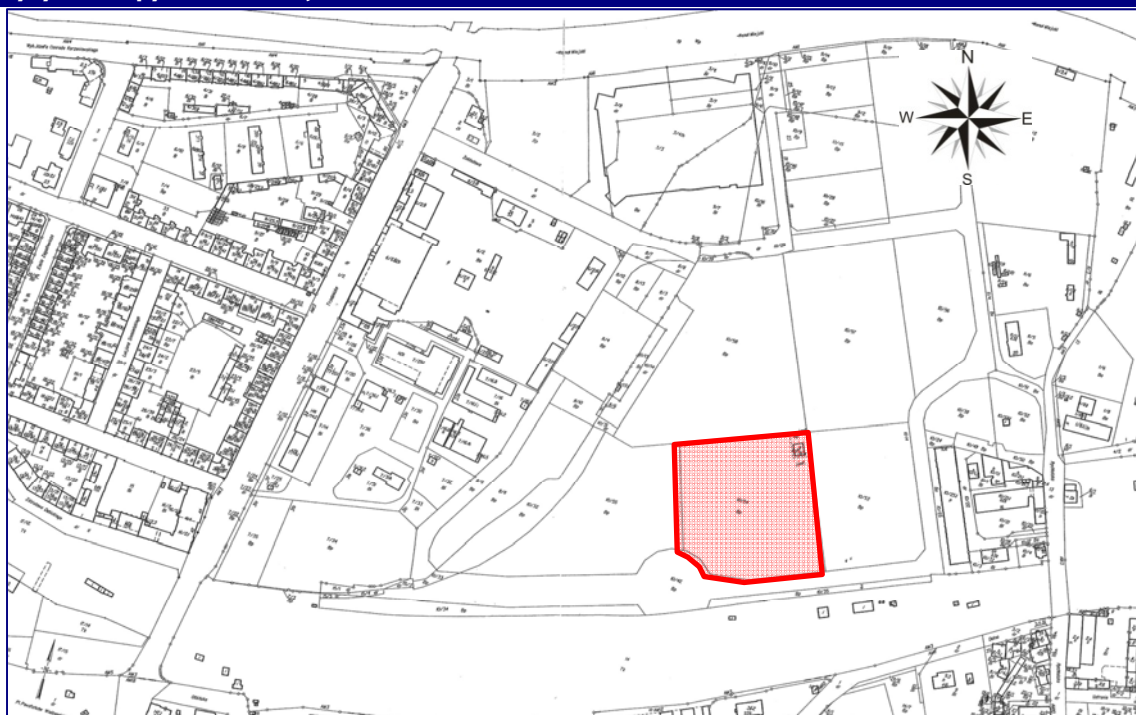
Mapa lokalizacji – Załącznik nr 1.

6.5. Opis wycenianej nieruchomości

Nieruchomość składa się z jednej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 10/54, AM-3 z obrębu Kleczków, o powierzchni łącznej 17 088 m² (Załącznik nr 2).

Działka	Arkusz mapy	Pow. działki [m ²]	Nr księgi wieczystej	Właściciel	Użytkownik wieczysty
10/54	AM-3	17 088	WRIK/00296645/4	Skarb Państwa	PRW Sp. z o.o.

Wrys z mapy zasadniczej





Powierzchnia działki jest płaska i kształt zbliżony do kwadratu. Działka jest w większości jest niezabudowana i porośnięta roślinnością. W północno-wschodniej części działki posadowiona jest stacja transformatorowa. Teren nie jest ogrodzony.

Nieruchomość będzie stanowić element nowobudowanej dzielnicy Promenady Wrocławskie. Będzie ona łączyć funkcję mieszkaniowe i komercyjne. Cechą szczególną tego projektu jest lokalizacja bezpośrednio przy nabrzeżu Odry. Dla wycenianej nieruchomości brak jest ważnego pozwolenia na budowę.

Wizualizacja projektu Promenady Wrocławskie



Źródło: www.promenadywroclawskie.pl

Zdjęcia nieruchomości – Załącznik nr 5.



7. ANALIZA RYNKU

Rynek gruntów we Wrocławiu, podobnie jak w innych największych aglomeracjach Polski, jest kształtowany przez sytuację makroekonomiczną. Grunty komercyjne, poza rynkiem kredytowym, są silnie związane z cyklem i koniunkturą gospodarki. W obliczu trudności ze zbytem produkcji i ograniczeniem dostępu do kredytów, firmy nie tylko wstrzymują się z zakupami gruntów pod nowe inwestycje, ale często są także zmuszane do sprzedaży już posiadanych gruntów o potencjale inwestycyjnym. Stagnacja na rynku gruntów ustępuje powoli wraz z poprawą nastrojów i wzrostem gospodarczym kraju, który w dobie kryzysu wyróżnia się dość dobrymi wynikami na tle pozostałych państw europejskich. Ze względu na wstrzymanie zakupów przez inwestorów, zwłaszcza tych zagranicznych, na rynku utrzymuje się nadwyżka podaży nad popytem, co ogranicza wzrost cen nieruchomości gruntowych. Wielu deweloperów rozpoczęło nowe inwestycje mieszkaniowe, czy biurowe w ostatnich dwóch latach, jednakże zdecydowana większość z nich jest realizowana na gruntach zakupionych w latach 2006-2008.

Wrocław w ostatnich latach był bardzo dynamicznie rozwijającą się aglomeracją, a wzrost zamożności jego mieszkańców oraz realizowane przez miasto inwestycje miały w tym procesie kluczowe znaczenie. Boom inwestycyjno-budowlany w latach 2006-2008 objął wszystkie segmenty rynku nieruchomości, wpływając na wzrost cen transakcyjnych gruntów. Po obserwowanym w latach 2008-2009 spadku cen nieruchomości gruntowych spowodowanym światowym kryzysem finansowym, który wstrzymał wiele inwestycji w mieście, rok 2010 przyniósł wyhamowanie trendu spadkowego i stabilizację cen transakcyjnych. Wolumen obrotów wciąż pozostawał jednak na niskim poziomie, gdyż deweloperzy już w okresie boomu nieruchomościowego zabezpieczyli wiele gruntów przeznaczonych pod nowe inwestycje. Od 2011 roku znów obserwujemy wzrost płynności na rynku nieruchomości gruntowych we Wrocławiu. Poziom cen utrzymuje się jednak wciąż na stabilnym poziomie, a mimo to grunty inwestycyjne we Wrocławiu należą do jednych z najdroższych w Polsce.

Dla potrzeb wyceny, jako rynek lokalny uznano centralną część miasta o funkcji biznesowej i administracyjnej, tj. obręby: Południe, Grabiszyn, Kleczków, Plac Grunwaldzki, Stare Miasto, Karłowice, Gądów Mały.



W celu wyceny działki nr 10/55, przeznaczonej pod aktywność gospodarczą, analizie poddano transakcje niezabudowanymi gruntami inwestycyjnymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową. Przeanalizowano transakcje z okresu sierpień 2011 do dnia wyceny, w tym czasie na wspomnianym wyżej obszarze doszło do zawarcia jedynie niewielkiej liczby transakcji gruntami komercyjnymi, z czego większość dotyczyła gruntów o małej powierzchni.

Baza transakcji nieruchomościami komercyjnymi podobnymi do Nieruchomości wycenianej prezentuje się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj prawa	Cena Całkowita (PLN)	Cena skorygowana (PLN/m ²)	Przeznaczenie
1	Wrocław / Hrobaczewskiego, Obręb: 0027- Gądów Mały	sty 12	6.296	UW	6.760.000.	1.073,70	handel do 2000/
2	Wrocław / Fabryczna, Obręb: Grabiszyn	lip 12	16.232	UW	8.525.949.	525,26	12 AG2 - teren aktywności gospodarczej/
3	Wrocław / Kurkowa 14, Obręb: 0005-Plac Grunwaldzki	mar 12	9.789	Wł.	20.150.000.	1.852,59	obiekty usługowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą /
4	Wrocław / Antoniego Słonimskiego , Obręb: 0051- Kleczków	wrz 12	9.086	UW	13.356.420.	1.470,00	MUI - mieszkalnictwo, usługi podstawowe i ponadpodstawowe/
5	Wrocław / Bolesława Krzywoustego, Obręb: Kartowice	lis 12	3.317	Wł.	1.947.582.	528,44	w mpzp oznaczona symbolem 6U - usługi - szczegóły w AN/
6	Wrocław / Traugutta, Obręb: Południe	paź 13	3.505	Wł.	3.996.300.	1.026,15	MPZP - I.U/ZP, szpitale, obiekty sakralne, poradnie medyczne, zieleń parkowa, obiekty kultury, biura/
7	Wrocław / Traugutta 43-45, 47-55, Obręb: 0022-Południe	sie 11	8.719	Wł.	11.720.000.	1.209,77	I.U/5 biura, obiekty hotelowe, handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, produkcja i usługi drobne, obiekty kształcenia dodatkowo, kultura, nauka, zdrowie i opieka społ., przedszkola, kryte urządzenia sportowe/
8	Wrocław / Ślężna 116 , Obręb:	gru 11	3.922	UW	5.411.684.	1.379,83	9MW zab. mieszkaniowa wielorodzinna, usługi II - biura,



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj prawa	Cena Całkowita (PLN)	Cena skorygowana (PLN/m ²)	Przeznaczenie
	0013-Gaj						hotele, handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomia, drobne usługi, rozrywki, obiekty kultury, poradnie medyczne, tereny sportowe, zieleń parkowa, /

Rynek działek inwestycyjnych, na których planowana jest zabudowa komercyjna, jest wyjątkowo wrażliwy na atrybuty lokalizacji. Bliskość centrum miasta oraz położenie w niedalekiej odległości od ważnych arterii komunikacyjnych mają bardzo istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Obok lokalizacji, która tradycyjnie wywiera największy wpływ na wartość nieruchomości, potencjał inwestycyjny był drugą istotną cechą wpływającą na wartość nieruchomości w centralnej części miasta. Poprzez potencjał inwestycyjny należy rozumieć przede wszystkim potencjalne możliwości zabudowy gruntu z uwzględnieniem takich wskaźników jak dopuszczalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość lub powierzchnia zabudowy terenu. Wpływ ma także ewentualne położenie nieruchomości na obszarze objętym nadzorem konserwatorskim, co w przypadku centrum Wrocławia jest dość powszechne.

Dodatkowo obserwowana jest wrażliwość cen gruntów na cechy takie jak widoczność, dostępność i ekspozycja. Także uwarunkowania prawne takie jak status nieruchomości w świetle przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym mają wpływ na wysokość cen. Ceny gruntów niepokrytych planami miejscowymi, są zazwyczaj dyskontowane przez nabywców.

Pośród transakcji gruntami niezabudowanymi zlokalizowanymi we Wrocławiu, istotny udział mają działki wystawiane na sprzedaż przez władze miasta w formie przetargu. Mała aktywność inwestorów na wolnym rynku odzwierciedla ich niechęć do sprzedaży gruntów po cenach niższych niż ceny zakupu. W rezultacie przetargi miejskie stanowiły równoważny do wolnego rynku, rynek obrotu gruntami we Wrocławiu. Uzyskiwane ceny przetargowe były porównywalne do cen transakcyjnych uzyskiwanych na wolnym rynku za nieruchomości podobne.



Ceny działek we Wrocławiu są znacznie zróżnicowane w zależności od odległości od centrum miasta, warunków planistycznych, możliwości zabudowy, dogodnego dojazdu, sąsiedztwa oraz powierzchni. Najdroższym i zarazem najbardziej atrakcyjnym rynkiem nieruchomości gruntowych jest centrum Wrocławia, z uwagi na bardzo dużą koncentrację funkcji usługowej i niewielką podaż gruntów niezabudowanych (lub z budynkami do rozbiórki) przeznaczonych pod nowe inwestycje komercyjne. W tym segmencie ceny w zależności od powierzchni i lokalizacji kształtowały się średnio w przedziale 500 – 1.800 PLN/m².

8. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaje określonej wartości

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

Poprzez wartość rynkową nieruchomości rozumie się, zgodnie z Art. 151 pkt 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

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

8.2. Podejście oraz metoda wyceny

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

Zgodnie ze zleceniem w niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową Nieruchomości.



Cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, dostępne informacje o cenach nieruchomości gruntowych determinują rodzaj zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości. Opierając się na podstawach opracowania operatu szacunkowego określonych w punkcie 3 niniejszego operatu oraz zgodnie z instrukcją Zamawiającego do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

8.3. Opis metodologii

Podejście porównawcze, metodę porównywania parami

Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” „przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.” (§ 4 ust. 3).

Stosując podejście porównawcze, w procesie szacowania wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego stosuje się porównanie z podobnymi nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa użytkowania wieczystego lub, ze względu na ograniczoną ilość porównywalnych transakcji, w zgodzie z paragrafem 29 Rozporządzenia, także z nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa własności.

Paragraf 29 Rozporządzenia wyraźnie pozwala, przy wycenie nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, w sytuacji braku wystarczającego materiału porównawczego, na wykorzystanie jako materiału porównawczego transakcji nieruchomości będących przedmiotem prawa własności. Jednakże rzeczoznawca jest zobowiązany do skorygowania odpowiednim współczynnikiem relacji cen pomiędzy transakcjami nieruchomości będących przedmiotem własności z nieruchomościami będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej Nieruchomości o określonych cechach poprzez porównanie jej kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami



podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Korekty cen dokonuje się pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji

Zgodnie ze zleceniem oszacowano wartość rynkową Nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 10/54, położoną we Wrocławiu przy ulicy Rychtalskiej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Wartość rynkową Nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla niniejszej wyceny ustalono, że „rynek właściwy ze względu na położenie i funkcję wycenianej nieruchomości” stanowi teren miasta Wrocławia. Szczególnej analizie poddano obszary, na której rozwija się funkcja usługowa, biurowa i administracyjna, czyli zgodna z przeznaczeniem wycenianej Nieruchomości.

Przeprowadzono analizę transakcji nieruchomościami zawartych w okresie ostatnich trzech lat od daty wyceny, tj. od sierpnia 2011 roku. W trakcie badania transakcji zawartych we Wrocławiu zanotowano kilkanaście transakcji gruntami o powierzchni powyżej 2.000 m² przeznaczonymi pod usługi, o podobnym charakterze lokalizacji i potencjale.

Biorąc powyższe pod uwagę, jako nieruchomości podobne w procesie szacowania przyjęto niezabudowane nieruchomości gruntowe, lub nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami do rozbiórki, będące przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, które z uwagi na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje administracyjne lub sąsiedztwo mogą być przeznaczone pod szeroko rozumiane usługi, w tym funkcje biurowe i administracyjne.

Na podstawie wewnętrznych baz danych transakcyjnych oraz analizy zachowań nabywców w sytuacji rosnących opłat za użytkowanie wieczyste gruntu skorygowano ceny nieruchomości będących przedmiotem prawa własności o -10% względem prawa użytkowania wieczystego.



W analizowanym okresie nie odnotowano istotnego wpływu czynnika czasu na wysokość cen nieruchomości.

Mając na uwadze charakterystykę rynku, porównywania parami dokonano na podstawie różnic w najważniejszych cechach rynkowych ujawnionych w analizie preferencji inwestorów. Cechy rynkowe przedstawione w tej wycenie zostały określone na podstawie bazy dostępnych transakcji rynkowych oraz informacji uzyskanych od pośredników nieruchomości.

LP	Cecha	Ocena cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Czynniki pozytywne	lokalizacja w blisko centrum miasta, bliskość obiektów usługowych i administracyjnych, bliskość ośrodków biznesowych
		Czynniki negatywne	położenie peryferyjne, z dala od obiektów usługowych i administracyjnych, oddalenie od lokalizacji o charakterze biznesowym
2	Dostępność	Czynniki pozytywne	łatwy i szybki dojazd do głównych tras komunikacyjnych; bliskość przystanków komunikacji miejskiej
		Czynniki negatywne	utrudniony dojazd do głównych dróg; utrudniony dojazd komunikacją miejską
3	Warunki fizyczne	Czynniki pozytywne	regularny i jednolity kształt, brak naniesień, uporządkowany teren, korzystne warunki wodne i geologiczne
		Czynniki negatywne	nieregularny kształt, zabudowa do wyburzenia, niejednorodność terenu, niekorzystne warunki wodne lub geologiczne
4	Powierzchnia terenu	Czynniki pozytywne	Mała działka
		Czynniki negatywne	Duży areal
5	Potencjał deweloperski	Czynniki pozytywne	wysoki współczynnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy
		Czynniki negatywne	duży udział powierzchni biologicznie czynnej, niski współczynnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy, ograniczenia prawne (służebności)

Wagi poszczególnych cech oraz ich skalę zaprezentowano w tabeli poniżej

Atrybuty	Waga cechy	Stopnie różnicujące cechy		
		Minimum		Maksimum
Lokalizacja	35%	Zadowolająca	Dobra	Bardzo dobra
Dostęp	10%	Niekorzystny	Przeciętny	Korzystny
Warunki fizyczne	15%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne
Powierzchnia terenu	15%	Duża	Średnia	Mała
Potencjał deweloperski	25%	Organiczny	Średni Dobry	Bardzo dobry
Suma:	100%			



Procentowy wpływ powyższych cech na ceny gruntów ustalono na podstawie analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, jak również na podstawie własnych obserwacji lokalnego rynku nieruchomości. Dla określenia wartości Nieruchomości wybrano wyselekcjonowaną listę nieruchomości zaprezentowaną w analizie rynku. Na podstawie opracowanej bazy ustalono cenę minimalną, cenę maksymalną i ΔC .

Zakres zmienności cen	
Cena minimalna	525 PLN/m ²
Cena średnia	1.133 PLN/m ²
Cena maksymalna	1.852 PLN/m ²
Zakres zmienności cen	1.327 PLN/m ²

Ze zbioru transakcji wybrano trzy nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem przeznaczenia, otoczenia i lokalizacji.

Przedstawiono charakterystykę nieruchomości szacowanej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych. Obliczono wartości poprawek ze względu na różnicę w cechach pomiędzy nieruchomościami podobnymi a Nieruchomością wycenianą.

Fakt obciążenia wycenianej nieruchomości służebnością został odzwierciedlony przyjmując cechę „dobry” w ramach potencjału deweloperskiego.

Wartość Nieruchomości wycenianej bez uwzględniania kosztu rekultywacji określono, jako iloczyn średniej arytmetycznej skorygowanych wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach porównawczych i powierzchni Nieruchomości.

Wartość rynkową Nieruchomości jako tytułu prawa użytkowania wieczystego bez uwzględniania kosztów rekultywacji gruntu obliczono (po zaokrągleniu) na kwotę 22.090.000 PLN.

9.2. Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji

W oparciu o analizę dostarczonej dokumentacji i mapę lokalizacji zanieczyszczonych rejonów przyjmujemy, że koszt usunięcia zanieczyszczeń jest proporcjonalny do powierzchni działki w całym obszarze. Stąd szacujemy, że koszt rekultywacji może wynieść około 637.993 zł dla działki nr 10/54.



Wartość rynkową Nieruchomości jako tytułu prawa użytkowania wieczystego z uwzględnieniem wstępnie oszacowanych kosztów rekultywacji gruntu obliczono (po zaokrągleniu) na kwotę 21.452.000 PLN.

Zastrzegamy, że gdy przez odpowiednich specjalistów zostanie przygotowany kosztorys rekultywacji wycenianego terenu, tak oszacowana wartość Nieruchomości może ulec zmianie.

Obliczenia przedstawiono w Załączniku nr 6.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

10.1. Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji

Określona wartość rynkowa Nieruchomości na dzień 9 czerwca 2014 r., w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, zgodnie z istniejącym stanem praw i rzeczy, ale bez uwzględniania kosztów rekultywacji gruntu wynosi w opinii wykonawcy niniejszego operatu:

22.090.000 PLN

Słownie: dwadzieścia dwa miliony dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

10.2. Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji

Określona wartość rynkowa Nieruchomości, na dzień 9 czerwca 2014 r., w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, zgodnie z istniejącym stanem praw i rzeczy, uwzględniając wstępnie oszacowane koszty rekultywacji gruntu wynosi w opinii wykonawcy niniejszego operatu:

21.452.000 PLN

Słownie: dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych



Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT ani kosztów transakcyjnych.

Warszawa, dnia 9 czerwca 2014 roku,

Charles Taylor, MRICS
Dyrektor Zarządzający

Cushman & Wakefield Polska Sp z o.o.
Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warsaw, Poland
Tel: +48 22 820 20 20



Jarosław Koziarski, MRICS
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia Nr 2331

Cushman & Wakefield Polska Sp z o.o.
Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warsaw, Poland
Tel: +48 22 820 20 20
jaroslaw.koziarski@eur.cushwake.com



II. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie zgodnie z celem wyceny, dla którego został sporządzony.
- Niniejszy operat nie może być powielany w całości, bądź części bez pisemnej zgody wykonawcy, co do formy i treści, w jakiej może się ukazać.
- Zakładamy brak ukrytych wad wynikających ze stanu infrastruktury technicznej. Nie przeprowadzono specjalistycznych testów ani odkrywek.
- Wycena nie uwzględnia wartości niematerialnych i prawnych (goodwill).
- Nie przeprowadzono specjalistycznych testów ani odkrywek dla sprawdzenia stanu infrastruktury technicznej, nie można zatem zagwarantować, że nie istnieją jakieś ukryte wady.
- Nie przeprowadzono badań geotechnicznych ani testów zanieczyszczenia gruntu. Informacja dotycząca zanieczyszczenia została opisana w pkt. 6.3 niniejszego operatu.
- Nie dokonano pomiarów działki, wycena opiera się na danych przedstawionych przez Zleceniodawcę oraz danych figurujących w załączonym wypisie z ewidencji gruntów oraz informacji z Księgi Wieczystej.
- Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT ani kosztów transakcyjnych.
- Wycena opiera się na inspekcji oraz informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę. Zakładamy, że nie ukryto przed nami niczego, co mogłoby mieć wpływ na wartość nieruchomości.



12. ZAŁĄCZNIKI

- ZAŁĄCZNIK 1.** MAPA LOKALIZACJI
- ZAŁĄCZNIK 2.** WYPISY Z REJESTRU GRUNTÓW
- ZAŁĄCZNIK 3.** WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
- ZAŁĄCZNIK 4.** MAPA LOKALIZACJI ZANIECZYSZCZEŃ
- ZAŁĄCZNIK 5.** ZDJĘCIA
- ZAŁĄCZNIK 6.** OBLICZENIA



ZAŁĄCZNIK I. MAPA LOKALIZACJI



**ZAŁĄCZNIK 2. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW****Prezydent Wrocławia**

Województwo dolnośląskie
Powiat Miasto Wrocław
Miejscowość Wrocław
Jednostka ewidencyjna 026401_1, M. Wrocław
Obręb numer: 0051
 nazwa: Kleczków

Wypis z rejestru gruntówNr jednostki rejestrowej **G.314**

właściciel SKARB PAŃSTWA Udział : 1/1
użytkownik wieczysty PRW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Udział : 1/1
do dnia 05.12.2089 50-125 WROCŁAW, ŚW. MIKOŁAJA 12

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
3	10/54		tereny przemysłowe zurbanizowane tereny niezabudowane	Ba Bp	0.0401 1.6687	1.7088	WR1K/00296645/4
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/54							
Razem :					1.7088	1.7088	

Słownie: jeden ha, siedem tysięcy osiemdziesiąt osiem m. kw.

Sporządzono w Zarządzie Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
al. Marcina Kromera 44, 51-163 Wrocław
według stanu na dzień: 09.10.2013

Wykonano w 1 egzemplarzu

Zlecenie nr: 11184/2013

Sporządził(a): Monika Zagrodnik Sprawdził(a): Czesława Stopyra 

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. Prezydenta Wrocławia

Maria Mazurkiewicz
Kierownik
Biura Katastru Miejskiego

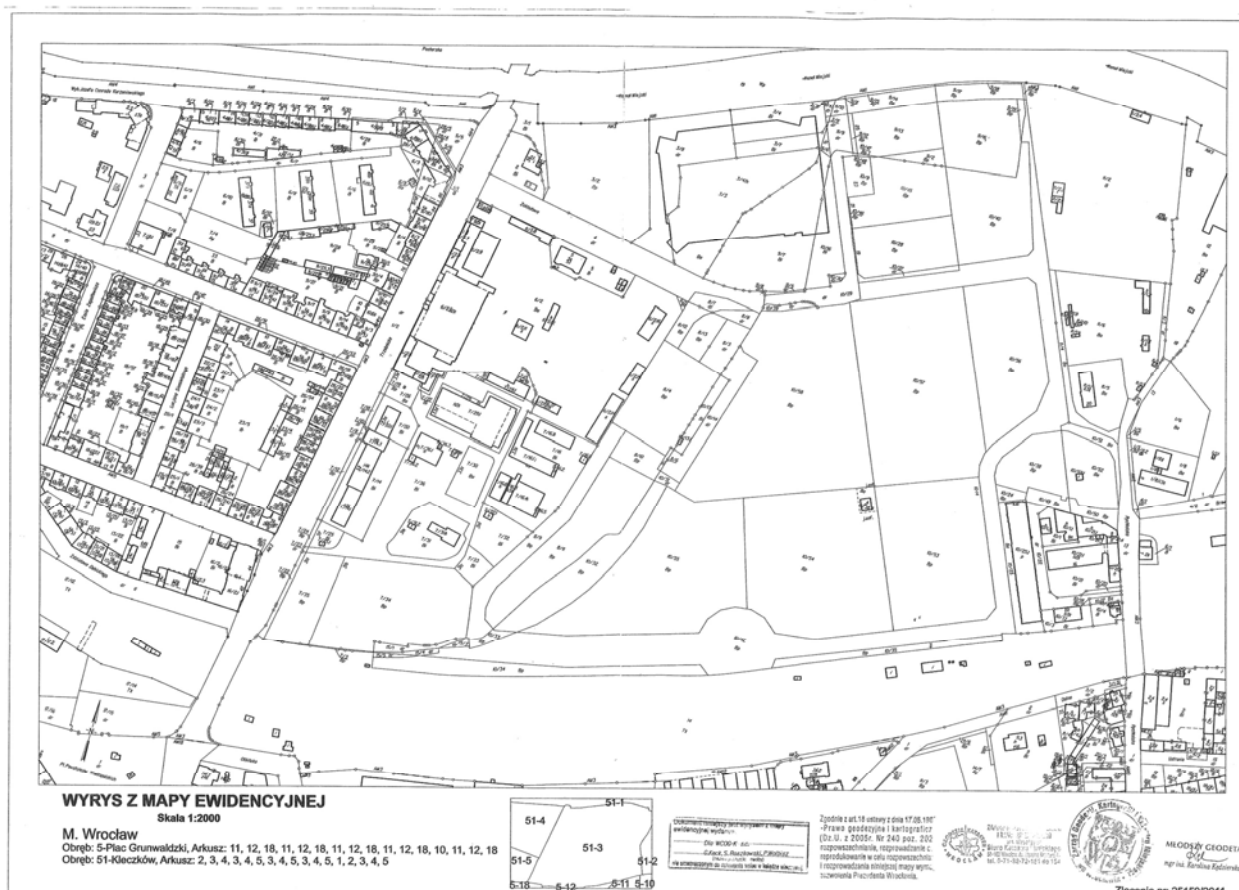
(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

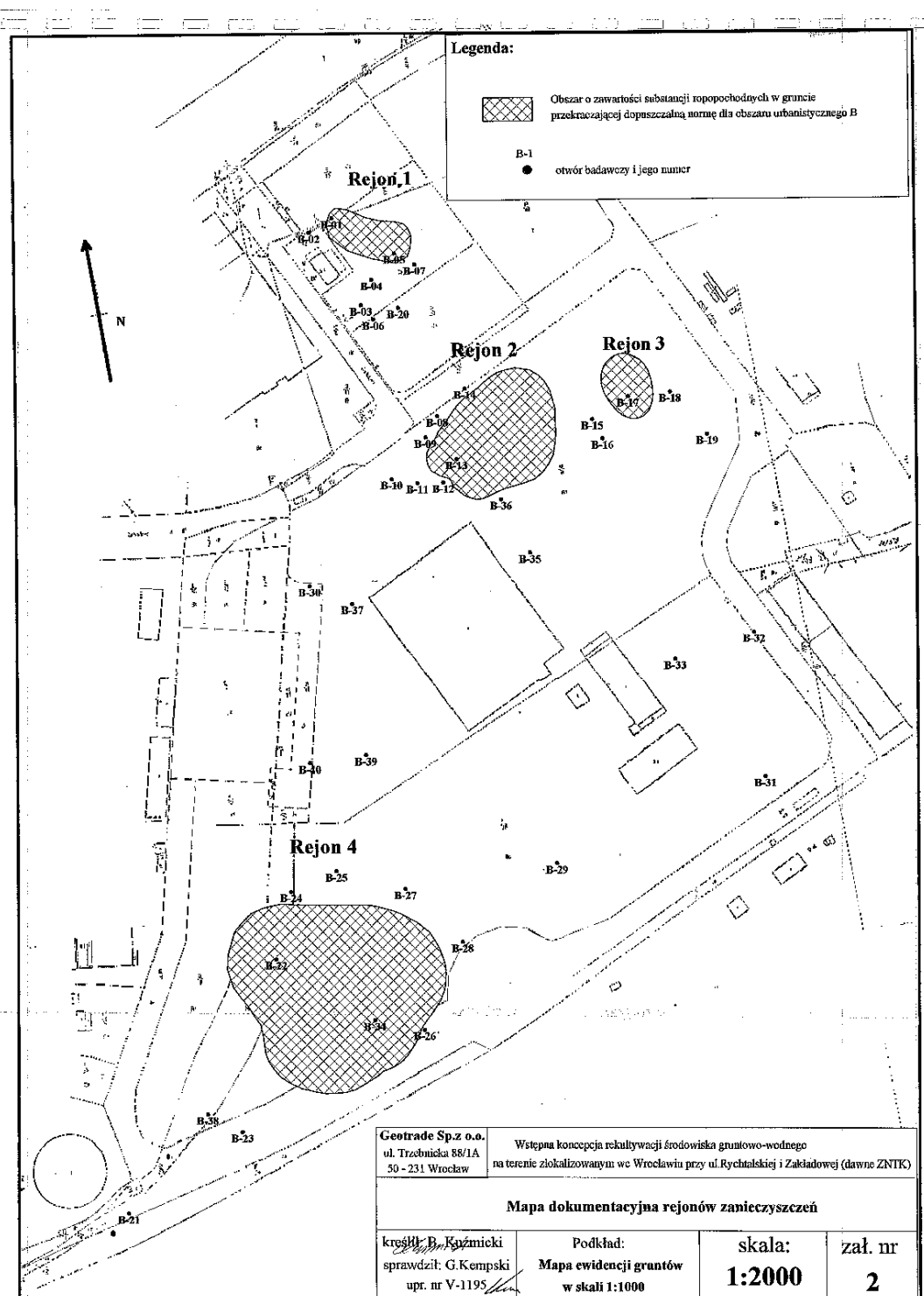
(Pieczęć urzędowa)

Wrocław, dnia 09.10.2013 r.



ZAŁĄCZNIK 3. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ



**ZAŁĄCZNIK 4. MAPA LOKALIZACJI ZANIECZYSZCZEŃ**



ZAŁĄCZNIK 5. ZDJĘCIA





ZAŁĄCZNIK 6. OBLICZENIA

Wycena na dzień: 9 Czerwca 2014

Wrocław, Rychalska



metoda porównywania parami

Trend roczny przyjęty dla okresu:

od Czerwca 2011 do Czerwca 2014 -

0%

Przyjęto, że wartość prawa użytkowania wieczystego jest o

10%

niższa od prawa własności

Transakcje nieruchomościami podobnymi

Lp.	Lokalizacja / Adres	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj prawa	Cena Całkowita (PLN)	Cena za 1 m ² (PLN)	Cena skorygowana za 1 m ² (PLN)	Przeznaczenie / Komentarz
1	Wrocław / Hrobaczewskiego, Obręb: 0027-Gądów Mały	sty 12	6 296 m ²	UW	6 760 000 PLN	1 073,70 PLN	1 073,70 PLN	handel do 2000/
2	Wrocław / Fabryczna, Obręb: Grabiszyn	lip 12	16 232 m ²	UW	8 525 949 PLN	525,26 PLN	525,26 PLN	12 AG2 - teren aktywności gospodarczej/
3	Wrocław / Kurkowa 14, Obręb: 0005-Plac Grunwaldzki	mar 12	9 789 m ²	WL	20 150 000 PLN	2 058,43 PLN	1 852,59 PLN	obiekty usługowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z infrastrukturą /
4	Wrocław / Antoniego Słonimskiego , Obręb: 0051-Kleczków	wrz 12	9 086 m ²	UW	13 356 420 PLN	1 470,00 PLN	1 470,00 PLN	MU1 - mieszkalnictwo, usługi podstawowe i ponadpodstawowe/
5	Wrocław / Bolesława Krzywoustego, Obręb: Karłowice	lis 12	3 317 m ²	WL	1 947 582 PLN	587,15 PLN	528,44 PLN	w mpzp oznaczona symbolem 6U - usługi - szczegóły w AN/
6	Wrocław / Traugutta, Obręb: Południe	paź 13	3 505 m ²	WL	3 996 300 PLN	1 140,17 PLN	1 026,15 PLN	MPZP - 1U/ZP, szpitale, obiekty sakralne, poradnie medyczne, żłeki parkowa, obiekty kultury, biura/
7	Wrocław / Traugutta 43-45, 47-55, Obręb: 0022-Południe	sie 11	8 719 m ²	WL	11 720 000 PLN	1 344,19 PLN	1 209,77 PLN	1U/5 biura, obiekty hotelowe, handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, produkcja i usługi drobne, obiekty kształcenia dodatkowo, kultura, nauka, zdrowie i opieka społ., przedszkola, kryte urządzenia sportowe/
8	Wrocław / Ślężna 116 , Obręb: 0013-Gaj	gru 11	3 922 m ²	UW	5 411 684 PLN	1 379,83 PLN	1 379,83 PLN	9MW zab. mieszkaniowa wielorodzinna, usługi II - biura, hotele, handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomia, drobne usługi, rozrywki, obiekty kultury, poradnie medyczne, usługi opiekuńcze, usługi społeczne/

Wartości średni i krańcowe

Cena minimalna:	525,26 PLN
Cena średnia:	1 133,22 PLN
Cena maksymalna:	1 852,59 PLN
maksymalna korekta [ΔC]	1 327,33 PLN

Wyceniana Nieruchomość: 0		Waga cechy / maks. Korekta	Nieruchomości porównawcze					
			Nieruchomość: 1 Wrocław / Ślężna 116 , Obręb: 0013-	Nieruchomość: 2 Wrocław / Kurkowa 14, Obręb:	Nieruchomość: 3 Wrocław / Traugutta 43-45, 47-55,			
Powierzchnia	17 088 m ²		3 922 m ²	9 789 m ²	8 719 m ²			
Tytuł prawny	UW		UW	WL	WL			
Cena PLN/m ²			1 379,83 PLN/m ²	1 852,59 PLN/m ²	1 209,77 PLN/m ²			
Lokalizacja	Dobra	35% / 464,57	Zadawalająca	232,29	Bardzo dobra	-232,29	Dobra	0,00
Dostęp i ekspozycja	Korzystne	10% / 132,73	Przeciętne	66,37	Korzystne	0,00	Korzystne	0,00
Warunki fizyczne	Korzystne	15% / 199,1	Korzystne	0,00	Korzystne	0,00	Przeciętne	99,55
Powierzchnia terenu	Duża	15% / 199,1	Mala	-199,10	Średnia	-99,55	Średnia	-99,55
Potencjał deweloperski	Dobry	25% / 331,83	Bardzo dobry	-110,61	Bardzo dobry	-110,61	Bardzo dobry	-110,61
Suma korekt		100% / 1327,33		-11,05		-442,45		-110,61
Skorygowana cena PLN/m ²			1 368,78 PLN/m ²		1 410,14 PLN/m ²		1 099,16 PLN/m ²	
Wartość w przeliczeniu na 1 m ²			1 292,69 PLN/m ²					
Wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia kosztów rekultywacji			22 089 530 PLN					
w zaokrągleniu:			22 090 000 PLN					
Koszt rekultywacji			637 993 PLN					
Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem kosztów rekultywacji			21 451 537 PLN					
w zaokrągleniu:			21 452 000 PLN					

17.5.2 Nieruchomość 2

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ

SADKÓW, GM. KĄTY WROCŁAWSKIE



PRZYGOTOWANY DLA:

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AUTOR OPERATU:

JAROSŁAW KOZIARSKI
UPRAWNIENIA NR 233 I

CUSHMAN & WAKEFIELD
POLSKA SP. Z O.O.
PL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 1
00-078 WARSZAWA



WARSZAWA, 9 CZERWCA 2014 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:	Miasto:	Sadków, gm. Kąty Wrocławskie
	Województwo:	Dolnośląskie
	Obręb ewidencyjny:	0021 Sadków
	Działki ewidencyjne:	65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-175/24, 176/1-176/11, 177/1-177/11
	Zabudowa:	50 działek niezabudowanych
	KW Nr:	WRIS/00037134/3
	Władający nieruchomością:	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana.	
ZAKRES WYCENY:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości niezabudowanej.	
CEL WYCENY:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONA: PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	6 831 000 PLN (Słownie: sześć milionów osiemset trzydzieści jeden tysięcy złotych)	
DATA WYCENY:	Wycenę wykonano na dzień 9 czerwca 2014 r.	
AUTOR OPERATU:	Jarosław Koziarski – Uprawnienia Nr 2331	





SPIS TREŚCI

I.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
I.1.	Przedmiot wyceny.....	4
I.2.	Zakres wyceny	5
2.	CEL WYCENY	5
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1.	Podstawa formalna	5
3.2.	Autor operatu	5
3.3.	Podstawy prawne i metodologiczne	6
3.4.	Źródła danych o nieruchomości.....	6
4.	KONFLIKT INTERESÓW	6
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	7
6.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
6.1.	Stan prawny.....	7
6.2.	Przeznaczenie nieruchomości.....	8
6.3.	Zanieczyszczenia i uwarunkowania środowiskowe	9
6.4.	Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie.....	9
6.5.	Opis wycenianej nieruchomości.....	11
7.	ANALIZA RYNKU	12
8.	ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY	15
8.1.	Rodzaje określonej wartości.....	15
8.2.	Podejście oraz metoda wyceny	16
8.3.	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	16
9.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	20
10.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21
11.	ZAŁĄCZNIKI	22



I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do 50 działek ewidencyjnych, zlokalizowanych w Sadkowie, gmina Kąty Wrocławskie położonych na południowy-zachód od Wrocławia. Opis przedmiotowych działek zamieszczono poniżej:

Działka	Pow. działki [m ²]	Nr księgi wieczystej	Właściciel
175/24	861	WRIS/00037134/3	IRE VD sp. z o.o. S.K.A.
177/11	860		
177/9	997		
177/8	997		
177/7	995		
177/6	940		
65/151	1439		
177/10	876		
175/23	876		
175/19	1574		
175/18	1287		
175/20	987		
175/21	1024		
175/22	864		
177/1	864		
177/2	998		
177/3	997		
177/4	995		
177/5	940		
65/150	1411		
65/135	1411		
176/6	940		
176/7	995		
176/8	997		
176/9	997		
176/11	864		
175/14	864		
175/15	1024		
175/16	987		
175/17	1575		
175/13	876		
176/10	876		
65/215	1288		
176/5	924		
176/4	995		
176/3	997		
176/2	997		
176/1	864		
175/12	864		
175/11	1024		
175/10	987		
175/9	1702		



175/8	1548
175/1	2641
175/2	1561
175/3	1404
175/4	1191
175/5	977
175/6	824
175/7	904

Wyżej wymienione działki w dalszej części operatu szacunkowego będą nazywane Nieruchomością.

Powyższą Księgę Wieczystą dla przedmiotowej Nieruchomości prowadzi Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Wycena przedmiotowej nieruchomości została dokonana na podstawie umowy zawartej między Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. a spółką Vantage Development S.A.

3.2. Autor operatu

Autorem operatu jest Jarosław Koziarski, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości (numer uprawnień 2331).



3.3. Podstawy prawne i metodologiczne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

3.4. Źródła danych o nieruchomości

Wycenę wykonano w oparciu o:

- Dokumenty i informacje uzyskane od przedstawicieli Zleceniodawcy,
- Informacje z Księgi Wieczystej KW nr WRIS/00037134/3 – badanie elektronicznej wersji KW dokonano dnia 21 maja 2014 r.;
- Wypis z Rejestru Gruntów z dnia 17 października 2013 r.;
- Informacje dotyczące przeznaczenia Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Informacje o rynku nieruchomości gruntowych na podstawie opracowań działu wycen i doradztwa Cushman & Wakefield;
- Informacje o rynku nieruchomości gruntowych na podstawie informacji od pośredników w obrocie nieruchomościami;
- Literaturę fachową z zakresu wyceny nieruchomości.

4. KONFLIKT INTERESÓW

Niniejszym poświadczamy, że nie są nam znane żadne przesłanki mogące świadczyć o istnieniu konfliktu interesów lub w jakikolwiek sposób ograniczać naszą bezstronność, jako rzeczoznawców majątkowych.



5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	9 czerwca 2014 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	9 czerwca 2014 r.
Data, na którą ustalono stan przedmiotu wyceny	9 czerwca 2014 r.
Data oględzin nieruchomości	9 czerwca 2014 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny

Stan prawny Nieruchomości określiliśmy na podstawie wypisu z rejestru gruntów oraz badania elektronicznej wersji księgi wieczystej o numerze WRIS/00037134/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z wyżej wymienionych dokumentów wynika, że przedmiotowa Nieruchomość składa się z 50 działek ewidencyjnych położonych w obrębie 0021-Sadków oznaczonych w ewidencji gruntów, jako działki nr 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-175/24, 176/1-176/1, 177/1-177/11 o łącznej powierzchni 54 880 m².

Z badania elektronicznych ksiąg wieczystych dokonanego dnia 21 maja 2014 roku wynika:

WRIS/00037134/3

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
----------------------	-----------------------

Dział I – O - Wpisy dotyczące oznaczenia

Położenie:	Sadków, gm. Kąty Wrocławskie, działki ewidencyjne 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-175/24, 176/1-176/1, 177/1-177/11
Obszar:	54 880 m ²

Dział I - SP- Wpisy dotyczące praw związanych z własnością

Sposób korzystania:	Brak wpisów.
---------------------	--------------

Dział II – Wpisy dotyczące własności

Właściciel:	IRE VD sp. z o.o. S.K.A.
-------------	--------------------------



WRIS/00037134/3

Dział III – Wpisy dotyczące praw, roszczeń i ograniczeń

Brak wpisów.

Dział IV – Wpisy dotyczące hipotek

Brak wpisów.

Informacje zawarte w Księdze Wieczystej i ewidencji gruntów są zgodne.

6.2. Przeznaczenie nieruchomości

Teren Nieruchomości objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego wsi Sadków gmina Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie drogi wojewódzkiej zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XIII/122/II z dnia 15.09.2011 roku. Obszar, na którym znajduje się Nieruchomość oznaczony został symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz **ZP** – tereny zieleni urządzonej (I działka ewidencyjna).

Ustalenia szczegółowe planu:

DLA TERENÓW 1.MN, 3.MN 4.MN, 5.MN, 8.MN

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna.

DLA TERENÓW 2.MN, 6.MN 7.MN, 9.MN

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna.

DLA TERENÓW 1.ZP

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna.

Na terenach zakazuje się wznoszenia budynków z wyjątkiem: placów zabaw dla dzieci młodszych i starszych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury.

Dopuszczenie lokalizacji zbiornika retencyjnego.

Rysunek planu



W chwili obecnej dla przedmiotowego terenu nie zostało wydane pozwolenie na budowę.

6.3. Zanieczyszczenia i uwarunkowania środowiskowe

Biorąc pod uwagę charakterystykę nieruchomości, jej położenie oraz otoczenie a także otrzymaną dokumentację brak jest jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o występującym na jej terenie zanieczyszczeniu.

6.4. Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w Sadkowie, gmina Kąty Wrocławskie na południowy-zachód od Wrocławia.



Wrocław leży w południowo-zachodniej Polsce w centralnej części województwa dolnośląskiego. Jest to największe miasto i stolica województwa. Miasto stanowi główny ośrodek gospodarczy, edukacyjny i kulturowy regionu, jest siedzibą władz i instytucji województwa, wielu uczelni wyższych. Populacja Wrocławia wynosiła 631 000 mieszkańców.

Indeks Ogólnej Siły Nabywczej na 1 mieszkańca Wrocławia wg GfK Polonia wynosi 135,1% średniej krajowej, co daje 33 302 PLN rocznie na mieszkańca. Zgodnie z danymi GUS na kwiecień 2014 roku bezrobocie w mieście wynosiło 5,5% wobec średniej w kraju na poziomie 13,0%.

Lokalizacja



Układ komunikacyjny



Źródło: Lokalizator internetowy Zumi.

Nieruchomość położona jest w Sadkowie 15 km na południowy-zachód od centrum Wrocławia, przy drodze wojewódzkiej nr 347, około 8 km od węzła autostradowego A4 na Bielanych Wrocławskich. Teren leży w sąsiedztwie pól uprawnych oraz osiedla domów jednorodzinnych Słoneczne Sady. Nieruchomość jest kontynuacją terenu już zagospodarowanego domami jednorodzinnymi wspomnianego osiedla.

Dostęp do Nieruchomości przy pomocy publicznych środków transportu jest ograniczony. Nieruchomość jest dobrze widoczna od strony drogi wojewódzkiej nr 347 z której zlokalizowano zjazd na teren osiedla. Bezpośredni dostęp do działek umożliwiają wydzielone działki dróg wewnętrznych.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią:



Północ Tereny rolne.



Zachód Tereny rolne



Południe Zabudowa osiedla Słoneczne Sady



Wschód Tereny rolne



Niedaleka odległość od granic Wrocławia sprawia, że lokalizację Nieruchomości możemy uznać za dobrą.

Mapa lokalizacji – Załącznik nr 1.

6.5. Opis wycenianej nieruchomości

Nieruchomość składa się z 50 działek o numerach ewidencyjnych 65/135, 65/150, 65/151, 65/215, 175/1-175/24, 176/1-176/11, 177/1-177/11 z obrębu 0021-Sadków o łącznej powierzchni 54 880 m² (Załącznik nr 2).

Teren Nieruchomości jest płaski i ma nieregularny kształt. Wydzielone działki ewidencyjne posiadają dostęp poprzez odrębne działki stanowiące drogi wewnętrzne. Teren nieruchomości jest nieogrodzony i obecnie porośnięty uprawami rolnymi.



Źródło: geoportal.gov.pl

Nieruchomość może być podłączona do następujących mediów zlokalizowanych w sąsiedztwie:

- Sieć wod-kan,
- Sieć c.o.,
- Sieć telekomunikacyjna,
- Sieć elektryczna,

W przyszłości planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o architekturze podobnej do sąsiednich domów mieszkalnych z osiedla Słoneczne Sady. Według oświadczenia Zamawiającego odpowiednie pozwolenia na budowę zostały wydane w 2008 roku, ale straciły ważność.

Zdjęcia nieruchomości – Załącznik nr 4.

7. ANALIZA RYNKU

Informacje gospodarcze

Rok 2013 przyniósł poprawę sytuacji gospodarczej w Polsce. W wielu obszarach zaobserwowano pozytywne zmiany, m.in. wzrost produkcji sprzedanej w przemyśle i wzrost sprzedaży detalicznej. Według szacunków w 2014 r. PKB wzrośnie o 2,5%, natomiast stopa bezrobocia może spaść do 13% (13,4% na koniec 2013 r.). Stabilizacja gospodarki sprawia, że Polska pozostaje w czołówce Europy pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Jako jeden z nielicznych krajów uniknęła recesji podczas



globalnego kryzysu ekonomicznego, odznaczając się w tym czasie jednym z najwyższych wzrostów gospodarczych w regionie. Gwarancja stabilności i bezpieczeństwo ekonomiczne sprawiają, że Polska jest ważnym partnerem dla wielu inwestorów z całego świata.



Rynek gruntów pod zabudowę MN w strefie podmiejskiej Wrocławia

Tereny strefy podmiejskiej stanowią alternatywę dla stosunkowo drogiej nieruchomości położonych na terenie Wrocławia. Analizą objęto grunty gminy Kąty Wrocławskie, czyli tereny przylegające od południowo-zachodu do Wrocławia w okresie lat 2012-2014. Trwający od 2007 roku kryzys gospodarczy osiągnął również rynku nieruchomości gruntowych. Od 2010 roku widoczny był systematyczny spadek ilości transakcji oraz wolumenu obrotu. Spadek ten nie przełożył się na znaczącą deprecjację cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Rejon na południe i zachód od Wrocławia a w szczególności tereny gminy Kąty Wrocławskie są atrakcyjnymi lokalizacjami dla deweloperów mieszkaniowych w okresie ostatnich lat. Spowodowane jest to coraz większą migracją ludzi młodych mieszkających we Wrocławiu a chcących cieszyć się własnym domem z ogródkiem w sąsiedztwie terenów zielonych przy jednoczesnym niedużym koszcie związanym z przeprowadzką.

Przeanalizowano transakcje gruntami w gminie Kąty Wrocławskie ze szczególnym uwzględnieniem obrębów Sadków i Pietrzykowice. Najważniejsze cechy rynkowe, jakimi kierują się developerzy przy zakupie gruntów mieszkaniowych to: lokalizacja, sąsiedztwo, wielkość oraz wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej. Najczęściej nabywcy poszukują gruntu z dogodnym dojazdem do głównych dróg asfaltowych, obwodnic.



W toku analizy odnotowano kilkanaście transakcji gruntami o powierzchni od 800 m² do ponad 2000 m² o przeznaczeniu mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym. Analiza cen transakcyjnych wskazuje na utrzymywanie się cen w okresie ostatnich dwóch lat na stabilnym poziomie. Średnio transakcje zawierane były na poziomie 100-175 PLN/m². Najwyższe ceny odnotowano w lokalizacjach bezpośrednio przyległych do granic Wrocławia jak Krzeptów czy Smolec kształtujące się na poziomie od 120 PLN/m² w górę. Natomiast najniżej plasowały się dalsze lokalizacje jak Sadków czy Rybnica zaczynające się od 90 PLN za 1 m² terenu. Wspominany powyżej kryzys gospodarczy przełożył się na możliwości inwestycyjne potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych, co bezpośrednio wiąże się z obniżeniem średniej powierzchni nabywanego gruntu, będącej obecnie na poziomie 800-1200 m².

Szczegółowe dane wybranych 20 transakcji rynkowych przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Cena [PLN]	Cena za 1 m ² [PLN]	Opis
Pietrzykowice-Rybnica	wrz 12	1 011 m ²	150 000	148,37	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług/
Sadków / Pogodna	paź 12	1 620 m ²	175 000	108,02	174/3 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 174/9 - tereny dróg publicznych/
Pietrzykowice-Rybnica	gru 12	798 m ²	79 800	100,00	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
Pietrzykowice-Rybnica	gru 12	2 793 m ²	321 195	115,00	134/10, 134/11 - tereny rolnicze; 134/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
Pietrzykowice-Rybnica	sty 13	798 m ²	79 800	100,00	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
Pietrzykowice-Rybnica	mar 13	990 m ²	90 000	90,96	328/18 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 328/2 - tereny dróg wewnętrznych/
Pietrzykowice-Rybnica	kwi 13	797 m ²	105 000	131,74	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
Pietrzykowice-Rybnica	cze 13	1 938 m ²	280 000	144,52	205/3 - tereny dróg publicznych; 205/11, 205/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 205/13 - tereny dróg wewnętrznych/
Pietrzykowice-Rybnica / Dobra,	wrz 13	1 230 m ²	140 000	113,79	325/1 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (stanowi drogę); 325/6 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
Pietrzykowice-Rybnica / Miła,	mar 14	1 094 m ²	164 000	149,91	198/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 198/9



					- tereny dróg wewnętrznych/
Smolec / Borowikowa,	maj 12	1 077 m ²	120 000	111,44	211/1 - tereny dróg wewnętrznych; 211/5 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Krzepków	paź 12	962 m ²	177 235	184,24	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Smolec	sty 13	1 174 m ²	150 000	127,76	193/6 - droga dojazdowa; 193/7 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Krzepków	lut 13	933 m ²	113 821	121,99	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Krzepków	lut 13	1 019 m ²	126 016	123,67	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Krzepków	lut 13	875 m ²	154 000	176,00	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Smolec	wrz 13	1 558 m ²	272 650	175,00	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Smolec	wrz 13	1 165 m ²	230 000	197,42	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Smolec	paź 13	2 023 m ²	320 000	158,18	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
Smolec	gru 13	1 174 m ²	150 000	127,76	193/6 - tereny dróg wewnętrznych pod drogę dojazdową; 193/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/

8. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaje określonej wartości

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

Poprzez wartość rynkową nieruchomości rozumie się, zgodnie z Art. 151 pkt 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

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



8.2. Podejście oraz metoda wyceny

Zgodnie ze zleceniem w niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową gruntu niezabudowanego w **podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej**.

Cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej położenie, dostępne informacje o cenach i czynszach rynkowych determinują rodzaj zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.

8.3. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego.

Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” „przy metodzie korygowanej ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości” (§ 4 ust. 4).

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości obliczamy według formuły:

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

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

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



Dla niniejszej wyceny ustalono, że „rynek właściwy ze względu na położenie i funkcję wycenianej nieruchomości” stanowi obszar gminy Kąty Wrocławskie ze szczególnym uwzględnieniem obrębów Sadków i Pietrzykowice. Do porównań przyjęto transakcje począwszy od 2012 roku do daty wyceny. W badanym okresie nie zaobserwowano istotnego trendu czasowego.

Jako nieruchomości podobne w procesie szacowania przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla określenia wartości rynkowej 1 m² gruntu niezabudowanego wybrano wyselekcjonowaną listę nieruchomości zaprezentowaną poniżej:

Lp.	Lokalizacja / Adres	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Rodzaj prawa	Cena Całkowita (PLN)	Cena za 1 m ² (PLN)	Opis / Komentarz
1	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	wrz 12	1 011 m ²	Wł.	150 000,00 PLN	148,37 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniami nieuciążliwych usług/
2	Sadków / Pogodna, Obręb: Sadków	paź 12	1 620 m ²	Wł.	175 000,00 PLN	108,02 PLN	174/3 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego; 174/9 - tereny dróg publicznych/
3	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	gru 12	798 m ²	Wł.	79 800,00 PLN	100,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
4	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	gru 12	2 793 m ²	Wł.	321 195,00 PLN	115,00 PLN	134/10, 134/11 - tereny rolnicze; 134/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
5	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	sty 13	798 m ²	Wł.	79 800,00 PLN	100,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
6	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	mar 13	990 m ²	Wł.	90 000,00 PLN	90,96 PLN	328/18 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego; 328/2 - tereny dróg wewnętrznych/
7	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	kwi 13	797 m ²	Wł.	105 000,00 PLN	131,74 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
8	Pietrzykowice-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	cze 13	1 938 m ²	Wł.	280 000,00 PLN	144,52 PLN	205/3 - tereny dróg publicznych; 205/11, 205/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego; 205/13 - tereny dróg wewnętrznych/
9	Pietrzykowice-Rybnica / Dobra, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	wrz 13	1 230 m ²	Wł.	140 000,00 PLN	113,79 PLN	325/1 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (stanowi drogę); 325/6 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
10	Pietrzykowice-Rybnica / Miła, Obręb: Pietrzykowice-Rybnica	mar 14	1 094 m ²	Wł.	164 000,00 PLN	149,91 PLN	198/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego; 198/9 - tereny dróg wewnętrznych/
11	Smolec / Borowikowa, Obręb: Smolec	maj 12	1 077 m ²	Wł.	120 000,00 PLN	111,44 PLN	211/1 - tereny dróg wewnętrznych; 211/5 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
12	Krzęptów / -, Obręb: Krzęptów	paź 12	962 m ²	Wł.	177 235,77 PLN	184,24 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
13	Smolec / -, Obręb: Smolec	sty 13	1 174 m ²	Wł.	150 000,00 PLN	127,76 PLN	193/6 - droga dojazdowa; 193/7 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
14	Krzęptów / -, Obręb: Krzęptów	lut 13	933 m ²	Wł.	113 821,14 PLN	121,99 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
15	Krzęptów / -, Obręb: Krzęptów	lut 13	1 019 m ²	Wł.	126 016,26 PLN	123,67 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
16	Krzęptów / -, Obręb: Krzęptów	lut 13	875 m ²	Wł.	154 000,00 PLN	176,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
17	Smolec / -, Obręb: Smolec	wrz 13	1 558 m ²	Wł.	272 650,00 PLN	175,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
18	Smolec / -, Obręb: Smolec	wrz 13	1 165 m ²	Wł.	230 000,00 PLN	197,42 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
19	Smolec / -, Obręb: Smolec	paź 13	2 023 m ²	Wł.	320 000,00 PLN	158,18 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/
20	Smolec / Irysowa, Obręb: Smolec	gru 13	1 174 m ²	Wł.	150 000,00 PLN	127,76 PLN	193/6 - tereny dróg wewnętrznych pod drogę dojazdową; 193/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego/



Z powyższych cen transakcyjnych określono cenę średnią za 1 m² powierzchni gruntu.

Cena minimalna (C_{min}) określona została na kwotę 90,96 PLN

Cena maksymalna (C_{max}) określona została na kwotę 197,42 PLN

Cena średnia wynosi 135,29 PLN

Na podstawie powyższego wyznaczono współczynnik korekty minimalnej i maksymalnej:

Zakres współczynnika:	
Wsp. min	0,67
Wsp. max	1,15

Najważniejsze cechy rynkowe ujawniła analiza preferencji inwestorów. Cechy rynkowe przedstawione w tej wycenie zostały określone na podstawie bazy dostępnych transakcji rynkowych oraz informacji uzyskanych od pośredników nieruchomości.

LP	Cecha	Ocena cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Czynniki pozytywne	lokalizacja w bliskiej granicy Wrocławia z bardzo dobrym dojazdem i infrastrukturą
		Czynniki negatywne	lokalizacja na terenach wiejskich, znacznej odległości od Wrocławia ze słabą komunikacją
2	Powierzchnia terenu	Czynniki pozytywne	mała działka
		Czynniki negatywne	duży areal
3	Warunki fizyczne	Czynniki pozytywne	działki regularne kształtem, płaskie, dające się łatwo zagospodarować
		Czynniki negatywne	działki wąskie bez możliwości większej zabudowy czy rozbudowy, zróżnicowane topograficznie
4	Dostęp i ekspozycja	Czynniki pozytywne	dobra dostępność komunikacyjna i ekspozycja przy terenach zielonych
		Czynniki negatywne	utrudniony dojazd komunikacją, lokalizacja drugiej i trzeciej linii zabudowy; ograniczona ekspozycja
5	Potencjał inwestycyjny	Czynniki pozytywne	obowiązujące mpzp; szerokie przeznaczenie gruntu w tym budownictwo mieszkaniowe i usługi uzupełniające
		Czynniki negatywne	brak mpzp; ograniczenia zabudowy m.in.: konserwatorskie i techniczne



Wagi poszczególnych cech oraz ich skalę zaprezentowano w tabeli poniżej

Atrybuty	Waga cechy	Stopnie różnicujące cechy		
		Minimum		Maksimum
Lokalizacja	35%	Zadowalająca	Dobra	Bardzo dobra
Powierzchnia terenu	25%	Duża	Średnia	Mała
Warunki fizyczne	15%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne
Dostęp i ekspozycja	15%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne
Potencjał inwestycyjny	10%	Przeciętny	Dobry	Bardzo dobry
Suma:	100%	0,68		1,15

Procentowy wpływ powyższych cech na ceny gruntów ustalono na podstawie analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, jak również na podstawie własnych obserwacji lokalnego rynku nieruchomości.

Kwotowy zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech, charakterystyka wycenianej Nieruchomości w kontekście cech rynkowych oraz wartości współczynników korygujących zaprezentowana jest w poniższej tabeli.

Atrybuty	Zakresy współczynników korygujących		Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartość współczynnika
	Minimum	Maximum		
Lokalizacja	0,24	0,40	Dobra	0,32
Powierzchnia terenu	0,17	0,29	Duża	0,17
Warunki fizyczne	0,10	0,17	Korzystne	0,17
Dostęp i ekspozycja	0,10	0,17	Przeciętne	0,14
Potencjał inwestycyjny	0,07	0,12	Bardzo dobry	0,12
Suma:	0,68	1,15		0,92

Sumę współczynników korygujących dla nieruchomości obliczono na 0,92.



Wartość 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości określono, jako iloczyn ceny średniej i współczynnika korygującego, co przedstawia tabela niżej.

Obliczenie wartości gruntu	
Cena średnia	135,29 PLN
Suma współczynników korygujących	0,92
Skorygowana cena średnia 1m ² gruntu	124,47 PLN

Obliczenia przedstawiono w Załączniku nr 4

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Określona wartość rynkowa Nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zgodnie z istniejącym stanem praw na dzień 9 czerwca 2014 r., w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej wynosi w opinii wykonawcy niniejszego operatu:

6 831 000 PLN

(Słownie: sześć milionów osiemset trzydzieści jeden tysięcy złotych)

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT ani kosztów transakcyjnych.

Warszawa, dnia 9 czerwca 2014 roku

Charles Taylor, MRICS
Członek Zarządu
Dyrektor Zarządzający

Cushman & Wakefield Polska Sp z o.o.
Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warsaw, Poland
Tel: +48 22 820 20 20

Jarosław Koziarski, MRICS
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia Nr 2331

Cushman & Wakefield Polska Sp z o.o.
Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warsaw, Poland
Tel: +48 22 820 20 20
jaroslaw.koziarski@eur.cushwake.com





10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie zgodnie z celem wyceny, dla którego został sporządzony.
- Niniejszy operat nie może być powielany w całości, bądź części bez pisemnej zgody wykonawcy, co do formy i treści, w jakiej może się ukazać.
- Zakładamy brak ukrytych wad wynikających ze stanu infrastruktury technicznej. Nie przeprowadzono specjalistycznych testów ani odkrywek.
- Zakładamy brak zanieczyszczeń terenu. Nie przeprowadzono badań geotechnicznych ani specjalistycznych testów.
- Nie dokonano pomiarów działki, wycena opiera się na danych przedstawionych przez Zleceniodawcę oraz danych figurujących w załączonych wypisach z ewidencji gruntów oraz informacji z Księgi Wieczystej.
- Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT ani kosztów transakcyjnych.
- Wycena opiera się na inspekcji oraz informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę. Zakładamy, że nie ukryto przed nami niczego, co mogłoby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

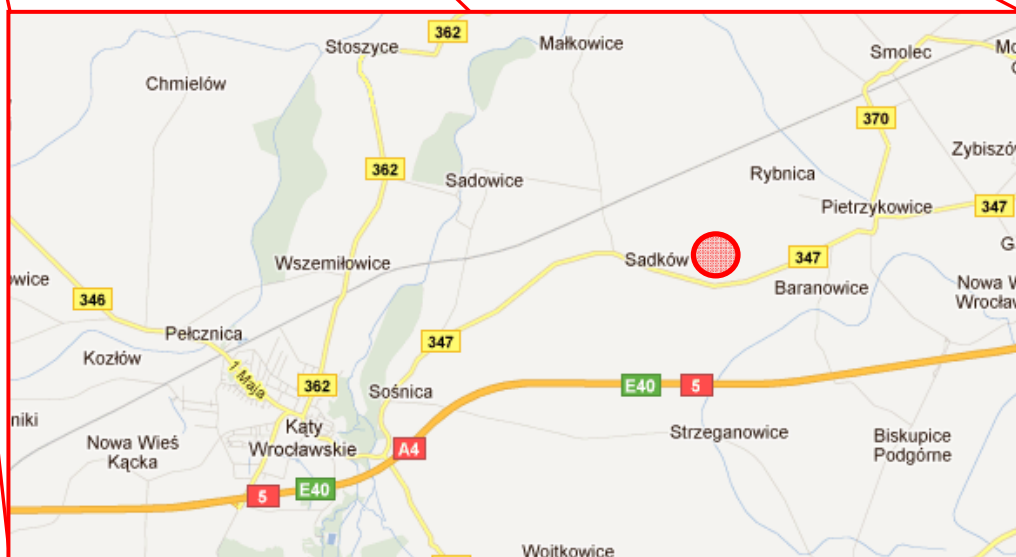
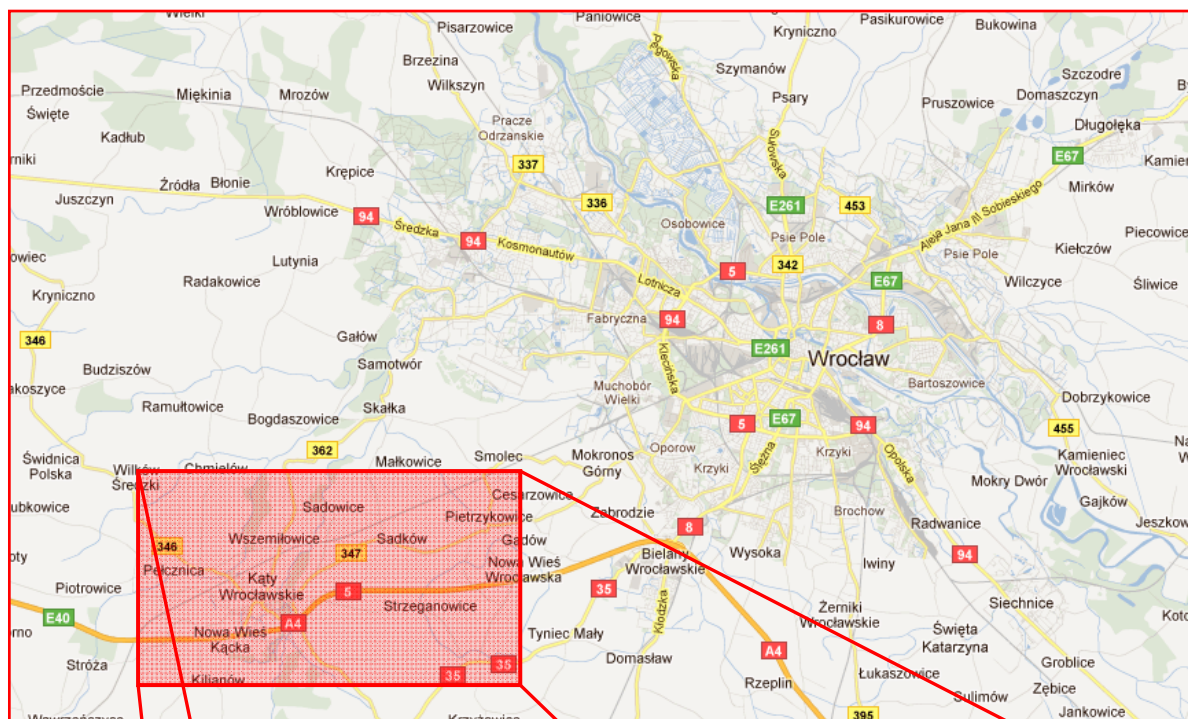


II. ZAŁĄCZNIKI

- ZAŁĄCZNIK 1. MAPA LOKALIZACJI
- ZAŁĄCZNIK 2. WYPIS I WYRYS Z REJESTRU GRUNTÓW
- ZAŁĄCZNIK 3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
- ZAŁĄCZNIK 4. OBLICZENIA
- ZAŁĄCZNIK 5. ZESTAWIENIE POTENCJALNYCH RODZAJÓW RYZYKA



ZAŁĄCZNIK 1. MAPA LOKALIZACJI





ZAŁĄCZNIK 2. WYPIS I WYRYS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr kancelaryjny: TJ/42/17732/2013

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Powiatowy Zakład Katastralny
we Wrocławiu
ul. Tadeusza Kościuszki 131
50-440 Wrocław

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski
Jednostka ewidencyjna: 022304_5, Kąty Wrocławskie-obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: Nr 0021, Sadków

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17.10.2013 08:48:40 według stanu na dzień: 17.10.2013 08:48:40

Nr jednostki rejestrowej: G309

KW WR1S/00037134/3

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	IRE VD SPÓŁKA Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA siedziba: ul. św. Mikołaja 12, 50-125 Wrocław

Działki ewidencyjne: 50

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
1	65/135	Sadków	0.1411	RIIa RIIb	0.1402 0.0009	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.65/135 Rejon statystyczny: 936480						
1	65/150	Sadków	0.1411	RIIa RIIb RIVa RIVb	0.0444 0.0048 0.0091 0.0828	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.65/150 Rejon statystyczny: 936480						
1	65/151	Sadków	0.1439	RIVb	0.1439	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.65/151 Rejon statystyczny: 936480						
1	65/215	Sadków	0.1288	RIIa RIIb	0.1024 0.0264	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.65/215 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/1	Sadków	0.2641	RIIa RIIb PslV	0.1998 0.0583 0.0060	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/1 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/2	Sadków	0.1561	RIIa PslV	0.1413 0.0148	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/2 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/3	Sadków	0.1404	RIIa PslV	0.1255 0.0149	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/3 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/4	Sadków	0.1191	RIIa PslV	0.1043 0.0148	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/4 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/5	Sadków	0.0977	RIIa PslV	0.0830 0.0147	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/5 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/6	Sadków	0.0824	RIIa RIVa PslV	0.0865 0.0096 0.0063	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/6 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/7	Sadków	0.0904	RIIa RIIb RIVa	0.0568 0.0308 0.0028	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/7 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/8	Sadków	0.1548	RIIa RIIb	0.0256 0.1292	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/8 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/9	Sadków	0.1702	RIIa RIIb RIVa	0.0021 0.1141 0.0540	WR1S/00037134/3

Sporządził(a): Agnieszka Luc



Nr kancelaryjny: T/42/17732/2013

Identyfikator: 022304_5.0021.175/9 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/10	Sadków	0.0987	RIIa RIIb	0.0734 0.0253	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/10 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/11	Sadków	0.1024	RIIIa	0.1024	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/11 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/12	Sadków	0.0864	RIIIa	0.0864	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/12 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/13	Sadków	0.0876	RIIIa	0.0876	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/13 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/14	Sadków	0.0864	RIIIa	0.0864	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/14 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/15	Sadków	0.1024	RIIIa RIIb	0.0796 0.0228	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/15 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/16	Sadków	0.0987	RIIIa RIIb	0.0051 0.0936	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/16 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/17	Sadków	0.1575	RIIb RIVa	0.0878 0.0697	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/17 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/18	Sadków	0.1267	RIIb RIVa	0.0693 0.0594	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/18 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/19	Sadków	0.1574	RIIb RIVa	0.1235 0.0339	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/19 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/20	Sadków	0.0987	RIIb	0.0987	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/20 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/21	Sadków	0.1024	RIIIa RIIb	0.0009 0.1015	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/21 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/22	Sadków	0.0864	RIIIa RIIb	0.0680 0.0184	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/22 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/23	Sadków	0.0876	RIIIa RIIb	0.0080 0.0796	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/23 Rejon statystyczny: 936480						
1	175/24	Sadków	0.0861	RIIb	0.0861	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.175/24 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/1	Sadków	0.0864	RIIIa	0.0864	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/1 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/2	Sadków	0.0997	RIIIa	0.0997	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/2 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/3	Sadków	0.0997	RIIIa	0.0997	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/3 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/4	Sadków	0.0995	RIIIa	0.0995	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/4 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/5	Sadków	0.0924	RIIIa	0.0924	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/5 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/6	Sadków	0.0940	RIIIa	0.0940	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/6 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/7	Sadków	0.0995	RIIIa	0.0995	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/7 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/8	Sadków	0.0997	RIIIa	0.0997	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/8 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/9	Sadków	0.0997	RIIIa	0.0997	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/9 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/10	Sadków	0.0876	RIIIa	0.0876	WR1S/00037134/3

Sporządził(a): Agnieszka Luc



Nr kancelaryjny: T/42/17732/2013

Identyfikator: 022304_5.0021.176/10 Rejon statystyczny: 936480						
1	176/11	Sadków	0.0864	RIIIa	0.0864	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.176/11 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/1	Sadków	0.0864	RIIIa	0.0864	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/1 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/2	Sadków	0.0998	RIIIa	0.0998	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/2 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/3	Sadków	0.0997	RIIIa	0.0997	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/3 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/4	Sadków	0.0995	RIIIa RIVb	0.0857 0.0138	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/4 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/5	Sadków	0.0940	RIIIa RIVb	0.0527 0.0413	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/5 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/6	Sadków	0.0940	RIVb	0.0940	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/6 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/7	Sadków	0.0995	RIVb	0.0995	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/7 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/8	Sadków	0.0997	RIIIa RIVb	0.0136 0.0861	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/8 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/9	Sadków	0.0997	RIIIa RIVb	0.0411 0.0586	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/9 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/10	Sadków	0.0876	RIIIa RIIIB	0.0873 0.0003	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/10 Rejon statystyczny: 936480						
1	177/11	Sadków	0.0860	RIIIa RIIIB RIVa RIVb	0.0289 0.0214 0.0116 0.0241	WR1S/00037134/3
Identyfikator: 022304_5.0021.177/11 Rejon statystyczny: 936480						
Razem powierzchnia działek:			5.4880	ha		
Słownie:			pięć hektarów cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

PsIV - Pastwiska trwałe
 RIIIa - Grunty orne
 RIIB - Grunty orne
 RIVa - Grunty orne
 RIVb - Grunty orne

Wrocław, dnia 17.10.2013

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
 danych ewidencji gruntów i budynków, wydany
 IRE 10 Sp. 200 S KA
 (nazwa jednostki)
 nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Z up. Starosty
 Ryszard Podczaszynski
 Kierownik
 Pracowni Ewidencji Gruntów i Budynków

Wrocław dn. 2013-10-17
Sporządziła Agnieszka Luc

WYRYS Z MAPY WIDENIOWEJ GRUNTÓW I BUDYNKÓW, WYDANYM

1:2000

STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
Reprodukcja niniejszego dokumentu wymaga
zezwolenia, o którym mowa w §2-18 ustawy
z dnia 17 maja 1984 r. - Prawo geodezyjne
i kartograficzne (Dz.U. Nr 20, poz. 163,
z późniejszymi zmianami).

17.10.2013

Wrocław

ZAŁĄCZNIK 3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Teren w kierunku północnym cz. I



Tren w kierunku północnym cz.2



Teren w kierunku wschodnim



Widok w kierunku północnym



Droga dojazdowa do Nieruchomości



Wjazd na teren osiedla Słoneczne Sady



ZAŁĄCZNIK 4. OBLICZENIA

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana - 50 działek ewidencyjnych
Sadków, gm. Kąty Wrocławskie
metoda korygowania ceny średniej



Rozstranskacji						
Lp.	Lokalizacja / Adres	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Cena całkowita (PLN)	Cena za 1 m ² (PLN)	Opis / Komentarz
1	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	wrz 12	1 011 m ²	150 000,00 PLN	148,37 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług/
2	Sadków / Pogodna, Obręb: Sadków	paź 12	1 620 m ²	175 000,00 PLN	108,02 PLN	174/3 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 174/9 - tereny dróg publicznych/
3	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	gru 12	798 m ²	79 800,00 PLN	100,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
4	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	gru 12	2 793 m ²	321 195,00 PLN	115,00 PLN	134/10, 134/11 - tereny rolnicze; 134/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
5	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	sty 13	798 m ²	79 800,00 PLN	100,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
6	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	mar 13	990 m ²	90 000,00 PLN	90,96 PLN	328/18 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 328/2 - tereny dróg wewnętrznych/
7	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	kwi 13	797 m ²	105 000,00 PLN	131,74 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
8	Pietrzykowie-Rybnica / -, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	cze 13	1 938 m ²	280 000,00 PLN	144,52 PLN	205/3 - tereny dróg publicznych; 205/11, 205/12 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 205/13 - tereny dróg wewnętrznych/
9	Pietrzykowie-Rybnica / Dobra, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	wrz 13	1 230 m ²	140 000,00 PLN	113,79 PLN	325/1 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (stanowi drogę); 325/6 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
10	Pietrzykowie-Rybnica / Miła, Obręb: Pietrzykowie-Rybnica	mar 14	1 094 m ²	164 000,00 PLN	149,91 PLN	198/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne; 198/9 - tereny dróg wewnętrznych/
11	Smolec / Borowikowa, Obręb: Smolec	maj 12	1 077 m ²	120 000,00 PLN	111,44 PLN	211/1 - tereny dróg wewnętrznych; 211/5 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
12	Krzepków / -, Obręb: Krzepków	paź 12	962 m ²	177 235,77 PLN	184,24 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
13	Smolec / -, Obręb: Smolec	sty 13	1 174 m ²	150 000,00 PLN	127,76 PLN	193/6 - droga dojazdowa; 193/7 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
14	Krzepków / -, Obręb: Krzepków	lut 13	933 m ²	113 821,14 PLN	121,99 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
15	Krzepków / -, Obręb: Krzepków	lut 13	1 019 m ²	126 016,26 PLN	123,67 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
16	Krzepków / -, Obręb: Krzepków	lut 13	875 m ²	154 000,00 PLN	176,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
17	Smolec / -, Obręb: Smolec	wrz 13	1 558 m ²	272 650,00 PLN	175,00 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
18	Smolec / -, Obręb: Smolec	wrz 13	1 165 m ²	230 000,00 PLN	197,42 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
19	Smolec / -, Obręb: Smolec	paź 13	2 023 m ²	320 000,00 PLN	158,18 PLN	Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/
20	Smolec / Irysowa, Obręb: Smolec	gru 13	1 174 m ²	150 000,00 PLN	127,76 PLN	193/6 - tereny dróg wewnętrznych pod drogę dojazdową; 193/8 - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne/

Zakres zmienności cen	
Cena średnia	135,29 PLN/m ²
Cena minimalna	90,96 PLN/m ²
Cena maksymalna	197,42 PLN/m ²
Zakres zmienności cen	106,46 PLN/m ²

Zakres współczynników	
Wsp. min	0,67
Wsp. max	1,15

Atrybuty	Waga cechy	Stopień cech różnicujących			Zakresy współczynni	Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartość współczynnika
		Minimum		Maksimum	Minimum		
Lokalizacja	35%	Zadawalająca	Dobra	Bardzo dobra	0,24	Dobra	0,32
Powierzchnia terenu	25%	Duża	Średnia	Mala	0,17	Duża	0,17
Warunki fizyczne	15%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne	0,10	Korzystne	0,17
Dostęp i ekspozycja	15%	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne	0,10	Przeciętne	0,14
Potencjał inwestycyjny	10%	Przeciętny	Dobry	Bardzo dobry	0,07	Bardzo dobry	0,12
Suma:	100%	0,68		1,15	0,68		0,92

Obliczenie wartości rynkowej 1 m2 gruntu	
Cena średnia	135,29 PLN
Suma współczynników korygujących	0,92
Skorygowana cena średnia 1m2 gruntu	124,47 PLN
Wartość rynkowa 1 m2 gruntu	6 830 913,60 PLN

Przyjęto wartość rynkową wycenianej nieruchomości:	6 831 000,00 PLN
--	------------------

Data wyceny 2014-06-09



ZAŁĄCZNIK 5. ZESTAWIENIE POTENCJALNYCH RODZAJÓW RYZYKA

Uwzględniając komentarze zawarte w niniejszym operacie, Nieruchomość stanowi dobre zabezpieczenie wierzytelności. Choć zwyczajowo rzeczoznawcy komentują czy dana nieruchomość stanowi odpowiednie zabezpieczenie wierzytelności, jednak to po stronie wierzyciela pozostaje oszacowanie ryzyka związanego z jej zabezpieczeniem. Niemniej, poniżej zamieszczamy nasze rozważania, które mogą pomóc Państwu w oszacowaniu ryzyka związanego z przedmiotową nieruchomością.

Prawo do nieruchomości:	Prawo własności.
Lokalizacja:	Lokalizacja podmiejska stanowi cenową alternatywę dla mieszkań i domów w zlokalizowanych we Wrocławiu. Dogodne połączenie drogowe podnosi atrakcyjność inwestycji.
Jakość zabudowań:	Nieruchomość niezabudowana. Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie zrealizowana w podwyższonym standardzie developerskim.
Alternatywne zagospodarowanie nieruchomości:	Miejskowy plan zagospodarowania pozwala na przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Atrakcyjność inwestycyjna:	Atrakcyjność inwestycyjna przedmiotowej Nieruchomości jest dobra ze względu na uwarunkowania planistyczne i perspektywiczną lokalizację. Obroty na rynku nieruchomości gruntowych są jednak ograniczone.
Prognoza wzrostu wartości	W najbliższej przyszłości nie przewiduje się istotnych wahań wartości nieruchomości gruntowych.
Ryzyko kursowe	Nie dotyczy. Transakcje rynkowe kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych zawierane są w złotych polskich.

17.6 Definicje i objaśnienia skrótów

Catalyst	oznacza rynek obligacji prowadzony na platformach transakcyjnych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. w formule rynku regulowanego (art. 14 Ustawy o obrocie instrumentami) oraz alternatywnego systemu obrotu (art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie instrumentami); w szczególności w odniesieniu do rynku obligacji w alternatywnym systemie obrotu oznacza ASO NewConnect.
ASO NewConnect	oznacza alternatywny system obrotu o którym mowa w art. 3 pkt 2 ustawy o obrocie instrumentami, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Nota Informacyjna	oznacza niniejszy dokument, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu ASO.
DI Investors	oznacza Dom Inwestycyjny Investors Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277384.
Depozyt KDPW	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie oraz Regulacjami KDPW Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.
Dzień Emisji lub Dzień Przydziału serii F	16 czerwca 2014 r.
Dzień Roboczy	oznacza dzień, który jest dniem roboczym dla KDPW;
Dzień Przydziału Obligacji serii F	16 czerwca 2014 r.
Data Wykupu Obligacji serii F	16 czerwca 2017 r.
Emitent, Spółka	oznacza spółkę pod Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030117.
Ewidencja	oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 5a ust. 2 Ustawy o obligacjach.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Emitenta	Emitent i podmioty zależne Emitenta.
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
KSH, Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2013, poz.1030).
Obligacje serii F	oznacza obligacje zwykłe na okaziciela zabezpieczone serii F przydzielone przez Spółkę w dniu 16 czerwca 2014 roku, wyemitowane na podstawie (i) art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 37/06/2014 z dnia 10 czerwca 2014 roku w sprawie emisji obligacji serii F, zmienionej (iii) uchwałą Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 38/06/2014 z dnia 12 czerwca 2014 roku oraz (iv) uchwałą Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu nr 40/06/2014 z dnia 16 czerwca 2014 roku w sprawie zmiany terminu przyjmowania zapisów i na dokonania zapłaty ceny emisyjnej za obligacje serii F.
Obligatariusz	oznacza podmiot uprawniony z Obligacji (posiadacz, nabywca).
Przedterminowy Wykup Obligacji serii F	oznacza wcześniejszy wykupu na żądanie Obligatariusza albo z mocy przepisów prawa na zasadach określonych w pkt 18.5. oraz 18.6 Warunków Emisji Obligacji serii F.

Statut	oznacza aktualny tekst jednolity statutu Spółki.
Regulamin ASO	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW, wraz ze wszystkim załącznikami do tego Regulaminu, w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 roku, z uwzględnieniem wszystkich późniejszych zmian.
Regulamin ASO BondSpot	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 103/09 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 4 listopada 2009 r. zatwierdzonego uchwałą Nr 27/O/09 Rady Nadzorczej BondSpot S.A. z dnia 5 listopada 2009 r. (z późn. zm.).
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozrachunkowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, udostępnione na stronie internetowej KDPW po adresem: http://www.kdpw.pl/pl/Regulacje/Strony/regulacje.aspx .
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	oznacza Regulamin GPW uchwalony Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 roku, z uwzględnieniem wszystkich późniejszych zmian.
Ustawa o ochronie danych osobowych	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późn. zm.).
Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę z 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2014, poz. 730, z późn. zm.).
Ustawa o obrocie instrumentami	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. 2014 , poz. 94 z późn. zm.).
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 (Dz. U. 2013, poz.1382 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od osób fizycznych	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 2010, nr 51, poz. 307 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od osób prawnych	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2000, nr 54, poz. 654 z późn. zm.).
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2010, nr 101, poz. 649 z późn. zm.).
Ustawa o rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2009, nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).
VAT	oznacza podatek od towarów i usług regulowany ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2004, nr 54, poz. 535 z późn. zm.).
Walne Zgromadzenie	oznacza Walne Zgromadzenie Emitenta, do które stosuje się przepisy art. 393 i następne KSH.
Warunki Emisji Obligacji serii F	oznacza warunki emisji obligacji serii F w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach.
Zarząd	Zarząd Emitenta, do które stosuje się przepisy art. 368 i następne KSH.
Zł, Złoty, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.