

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji serii I wyemitowanych przez:

spółkę pod firmą **VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44 (50-457 Wrocław), podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000030117, posiadająca numer NIP: 8960000701, REGON: 930778024, o kapitale zakładowym w wysokości 38.712.940,74 złotych, opłaconym w całości (dalej zwana: „**Spółką**” lub „**Emitentem**”).

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do:

- 1) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz
- 2) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na:

- 1) regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.; ani na
- 2) rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

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

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

Oferujący:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 6 listopada 2015 r.

SPIS TREŚCI

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	3
1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:	3
1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej:	3
2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW	4
2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej	4
2.2 Cel emisji	19
2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	19
2.4 Wielkość emisji	19
2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	20
2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu	20
2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania	21
2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:	25
2.9 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:	26
2.10 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	26
2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne:	27
2.12 W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:	27
2.13 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji;	27
2.14 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:	27
Spis załączników:	27



1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:

1.1.1 Emitent:

Nazwa:	Vantage Development S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław
Numer telefonu:	+48 71 78 600 00
Numer faksu:	+48 71 78 600 01
Strona internetowa:	http://vantage-sa.pl/
Adres poczty elektronicznej:	biuro@vantage-sa.pl
NIP, REGON:	8960000701, 930778024
Numer KRS:	0000030117

1.1.2 Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

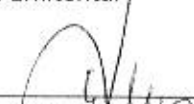
Edward Laufer – Prezes Zarządu, Roman Meysner – Członek Zarządu, Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu

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 łącznie z Prokurentem.

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej:

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą 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 dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:


Edward Laufer
Prezes Zarządu


Członek Zarządu
Dariusz Pawlukowicz

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



W odniesieniu do Emitenta nie ma zastosowania określony w § 18 ust. 17 Regulaminu ASO GPW obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, ponieważ obowiązkowi tego - na mocy § 18 ust. 18 pkt 3 Regulaminu ASO GPW - nie stosuje się w przypadku gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów danego emitenta objętych wnioskiem wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

Wszelkie terminy niezdefiniowane w niniejszej nocie informacyjnej (dalej także: „**Nota Informacyjna**”) mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej (dalej także: „**Warunki Emisji**”).

2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW

2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej

2.1.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz jego grupą kapitałową („Grupa”)

2.1.1.1 Ryzyko związane z koncentracją świadczenia usług jedynie na rzecz spółek z Grupy Vantage

Spółka Vantage Development S.A. świadczy usługi głównie na rzecz spółek z Grupy Vantage, których podstawowym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. W związku z tym Spółka narażona jest pośrednio na ryzyka związane z wykonywaniem działalności deweloperskiej. Spółki z Grupy Vantage w większości ze Spółką łączą umowy o zarządzanie projektami deweloperskimi. Tym samym Spółka poprzez swoje działania, dzięki doświadczeniu i znajomości rynku stara się minimalizować ryzyka związane z wykonywaniem działalności deweloperskiej.

2.1.1.2 Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania oraz nieruchomości komercyjne, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

2.1.1.3 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

2.1.1.4 Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami

W związku z ewentualnymi opóźnieniami płatności przez kontrahentów istnieje ryzyko, że w związku z koniecznością wykorzystania obcych źródeł finansowania mogą wzrosnąć koszty finansowe, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację Spółki.

2.1.1.5 Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka stanowiła na rzecz banków kredytujących projekty deweloperskie zabezpieczenia, między innymi w postaci zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach w spółkach z Grupy Vantage oraz hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż pomimo że w chwili obecnej zobowiązania spłacane są terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane przez Spółkę w terminie. W konsekwencji banki mogą być uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami na obciążonych składnikach majątkowych. Stan taki mógłby utrudnić Spółce możliwość prowadzenia działalności na zakładanym poziomie, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

2.1.1.6 Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa Emitenta może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

2.1.1.7 Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Vantage jest budowa i



sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekty deweloperskie przede wszystkim poprzez spółki celowe. W związku z powyższym, wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę Vantage zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa Emitenta 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 Vantage 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 Grupa Vantage realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

2.1.1.8 Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

2.1.1.9 Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich: mieszkaniowych i komercyjnych

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Vantage, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską 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 Grupy Vantage.

2.1.1.10 Współpraca z generalnymi wykonawcami

Emitent nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Kondycja finansowa generalnego wykonawcy ma istotny wpływ na terminowość przekazania lokali klientom oraz na rentowność wypracowaną przez Emitenta.

2.1.1.11 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 Grupy Vantage.

2.1.1.12 Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z walutą euro na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.



Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

2.1.1.13 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki, powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

2.1.1.14 Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych w trakcie realizacji inwestycji

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac budowlanych. Tym samym niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji projektów co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.1.15 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub

kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.1.16 Ryzyko związane z płynnością

Grupa Emitenta 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.

2.1.1.17 Ryzyko walutowe

Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko kursowe w związku z posiadaną ekspozycją kredytową w zakresie finansowania projektowego udzielonego w walucie obcej, jest ono jednak minimalizowane poprzez stosowanie instrumentów zabezpieczających w postaci walutowych transakcji terminowych (forward). Średnio w okresie pierwszego półrocza 2014 roku udział kredytów w walucie obcej w całości ekspozycji kredytowej stanowił 12%, natomiast na koniec pierwszego półrocza 2015 roku udział kredytów w walucie obcej w całości ekspozycji kredytowej stanowił 35%. Wyżej podane wartości zostały obliczone na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta, ponieważ kredytobiorcami w umowach kredytu są spółki celowe z Grupy Emitenta.

2.1.2 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami dłużnymi

2.1.2.1 Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z



Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

2.1.2.2 Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.1.2.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

Przed Dniem Wykupu Obligacji Emitent będzie musiał wykupić obligacje serii: F o wartości nominalnej 23.500.000,00 zł zapadające 16 czerwca 2017 r., G o wartości nominalnej 10.000.000,00 zł zapadające 3 lutego 2018 r., H o wartości nominalnej 24.530.000,00 zł zapadające 16 kwietnia 2018 r. oraz będzie zobowiązany do częściowego wykupu obligacji serii E. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy

podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, nie występowały w odniesieniu do Emitenta przypadki niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się z wyemitowanych obligacji. Wcześniejszy wykup obligacji serii D był wynikiem realizacji przez Emitenta przysługującego mu prawa wcześniejszego wykupu oraz nie był związany z niewywiązywaniem się z wyemitowanych obligacji.

2.1.2.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na ASO GPW oraz ASO BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW oraz BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji.

W związku z powyższym nie jest możliwe zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.1.2.5 Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub niedokonania płatności wynikających z Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.



2.1.2.6 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu wymienionych w § 17.5 Warunków Emisji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W przypadku złożenia żądania wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych szczegółowo w Warunkach Emisji, Obligacje objęte takim żądaniem będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.1.2.7 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień § 18 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec drugiego Okresu Odsetkowego. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.1.2.8 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

2.1.2.9 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW

BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot i § 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot (§ 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

1) na wniosek Emitenta,

2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc (§ 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).

W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych Rynku BondSpot, przez co najmniej 5 Członków ASO BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi (§ 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

BondSpot może wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku BondSpot (§ 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) 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,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

BondSpot wyklucza Obligacje z obrotu na Rynku ASO BondSpot (§ 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność Obligacji stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji Obligacji,
- 4) 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 ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Obligacji z obrotu BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot (§ 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot).

GPW może zawiesić obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 17c ust. 5 Regulaminu ASO GPW (§ 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

1) na wniosek Emitenta;

2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników



W przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż miesiąc (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

GPW może wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku GPW (§ 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 1) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) 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,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie Obligacji z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

GPW wyklucza Obligacje z obrotu na Rynku ASO GPW (§ 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW):

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność Obligacji stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji Obligacji,
- 4) 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 Obligacji z obrotu GPW może zawiesić obrót Obligacjami. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich obowiązujących w danym czasie regulacji ASO BondSpot oraz ASO GPW.

2.1.2.10 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO BondSpot oraz Regulaminu ASO GPW

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone

w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone § 18 – 20a Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchylenia (§ 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

BondSpot, podejmując decyzje 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 BondSpot (§ 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może (§ 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku BondSpot,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku BondSpot.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu na podstawie § 20b ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO BondSpot, postanowienia § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot stosuje się odpowiednio (§ 20b ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 20b ust. 3 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot, nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot (§ 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot).

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17-17b Regulaminu ASO GPW, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchylenia (§ 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 4) upomnieć Emitenta,
- 5) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

GPW, podejmując decyzje 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 GPW (§ 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może (§ 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku GPW,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku GPW.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu na podstawie § 17c ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO GPW, postanowienia § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW stosuje się odpowiednio (§17c ust. 4 Regulaminu ASO GPW). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 17c ust. 3 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW, nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW (§ 17c ust. 5 Regulaminu ASO GPW).

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich obowiązujących w danym czasie regulacji ASO BondSpot oraz ASO GPW.

2.1.2.11 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależyście obowiązki, o których mowa w art. 157 i art. 158 tej ustawy, lub 160, w tym w szczególności wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną. Przepisy art. 19 oraz art. 96 ust. 5-8, 10 i 11 Ustawy o ofercie stosuje się odpowiednio.

Struktura organizacyjna Emitenta i procedury kontroli wewnętrznej



minimalizują ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych w związku z niewykonywaniem obowiązków określonych przepisami prawa.

2.1.2.12 Ryzyko związane z przedmiotem Zabezpieczenia

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy jest hipoteka umowna ustanowiona przez spółkę pod firmą PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, posiadającą numer KRS 0000376510, numer NIP: 6991946252, numer REGON: 301658092 na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – Prezydenta Wrocławia, położonej we Wrocławiu, przy ul. Zakładowej, obręb ewidencyjny Kleczków 0051 składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 8/11 oraz 10/32, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyżków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00330457/0 (także: „**Nieruchomość**”) do kwoty 15.000.000,00 (piętnastu milionów) złotych („**Zabezpieczenie**” lub „**Hipoteka**”). Podmiotem udzielającym Zabezpieczenia jest spółka PRW sp. z o.o., która wchodzi w skład Grupy Emitenta. Całość udziałów w spółce PRW sp. z o.o. należy do spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (numer KRS 0000557720, REGON: 361557898, NIP: 9522137056) – spółki zależnej Emitenta.

Należy zauważyć, że aktualna wartość przedmiotu Zabezpieczenia zgodnie z wyceną z dnia 3 marca 2015 r. bez uwzględnienia kosztów rekultywacji terenu wynosi 13.240.000,00 (trzynaście milionów dwieście czterdzieści tysięcy) złotych (z uwzględnieniem kosztów rekultywacji zanieczyszczonego terenu – 12.810.000,00 (dwanaście milionów osiemset dziesięć tysięcy) złotych). Zgodnie natomiast z pkt 14.1 Warunków Emisji, Obligację będą zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną przez PRW sp. z o.o. na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej Obligacji. Obecna wartość przedmiotu Zabezpieczenia jest zatem niższa od najwyższej sumy zabezpieczenia zgodnej z pkt 14.1 Warunków Emisji w kwocie 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych. Niemniej jednak na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej jest wyższa od zobowiązań wynikających z Obligacji, przez co cała emisja została w pełni zabezpieczona.



Warto jednak wskazać, że zarówno ceny działek budowlanych oraz innych nieruchomości podlegają podobnym zmianom w czasie. W związku z tym istnieje ryzyko fluktuacji wartości zabezpieczenia Obligacji. W przypadku spadku wartości przedmiotu Zabezpieczenia może dojść do sytuacji, w której ustanowione zabezpieczenie nie pokryje wszystkich roszczeń wynikających z Obligacji.

Obligatariusze mają pierwszeństwo zaspokojenia swoich roszczeń przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości. O pierwszeństwie Obligatariuszy decyduje dokonany wpis do księgi wieczystej.

2.1.2.13 Ryzyko związane z przepisami przejściowymi

W dniu 1 lipca 2015 r. weszła w życie nowa ustawa o obligacjach uchwalona w dniu 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 nr 238) Zgodnie z przepisami przejściowymi do nowej ustawy, w szczególności art. 109 tej ustawy, do obligacji wyemitowanych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe (tj. ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 730, ze zm.). Powyższy zapis, jak i potencjalnie inne zapisy nowej ustawy o obligacjach, mogą budzić wątpliwości interpretacyjne, które w sposób pośredni lub bezpośredni mogą oddziaływać na Obligacje emitowane w ramach Programu. Emitent i jego doradcy dokładają najwyższych starań, aby ewentualnie powstałe ryzyko związane z przepisami przejściowymi ustawy o obligacjach nie miały negatywnego wpływu na Emitenta i emitowane Obligacje.

2.2 Cel emisji

Cel emisji w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu, zabezpieczone emitowane w serii I, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach;
- uchwały nr 46/04/2015 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii I oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 52/05/2015 z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie zmiany propozycji nabycia obligacji serii I.

Obligacje zostały wyemitowane w Dniu Emisji przypadającym na dzień 25 września 2015 r. Dzień Wykupu ustalono na 14 maja 2018 r.

2.4 Wielkość emisji



W ramach serii I Emitent wyemitował 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu

2.6.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do maksymalnie 149 oznaczonych adresatów. Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 28 kwietnia 2015 r., zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 15 maja 2015 r. o godz. 18.00.

2.6.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział Obligacji został dokonany w dniu 18 maja 2015 r.

2.6.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcja prywatna obejmowała 100.000 (sto tysięcy) Obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100,00 (sto złotych) złotych każda.

2.6.4 Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji.

2.6.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone

W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 100.000 (sto tysięcy) Obligacji na okaziciela serii I.

2.6.6 Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej równej 100,00 (sto) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

2.6.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje serii I złożyło 51 (pięćdziesiąt jeden) podmiotów.



2.6.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym Obligacje serii I zostały przydzielone 51 (pięćdziesięciu jeden) podmiotom, w tym 49 osobom fizycznym oraz 2 osobom prawnym.

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

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii I nie były obejmowane przez subemitentów.

2.6.10 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji serii I wyniosły 257.000,00złoty, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty — 257.000,00 złotych,
- wynagrodzenia subemitentów — 0,00 złotych,
- sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 0,00 złotych,
- promocji oferty: 0,0 złotych.

Zgodnie z polityką rachunkowości koszty emisji obligacji rachunkowo odnoszone są w kwocie netto na konto rozliczenia międzyokresowe kosztów (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 Międzynarodowych Standardów Rachunkowości nr 39).

2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

2.7.1 Wykup Obligacji

2.7.1.1 Z zastrzeżeniem § 17 oraz § 18 załączonych Warunków Emisji oraz pkt 2.7.2 oraz 2.7.3 poniżej Obligacje podlegać będą jednorazowemu wykupowi w Dniu Wykupu, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o należne odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji na zasadach szczegółowo opisanych w § 16 Warunków Emisji;

2.7.1.2 Dzień Wykupu nastąpi w dniu 14 maja 2018 r. Dzień Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji w Dniu Wykupu przypada

na dzień 4 maja 2018 r.

2.7.1.3 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu oraz na zasadach ustalonych zgodnie z § 17 - § 19 Warunków Emisji oraz pkt 2.7.2 i 2.7.3 poniżej, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

(i) na żądanie Obligatariusza lub

(ii) w drodze realizacji przez Emitenta prawa do wcześniejszego wykupu.

2.7.1.4 Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

2.7.1.5 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji.

2.7.1.6 Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

2.7.1.7 Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

2.7.1.8 Wykup (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

2.7.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

2.7.2.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu § 17.5 Warunków Emisji, na warunkach i zasadach szczegółowo opisanych w § 17 Warunków Emisji;

2.7.2.2 Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji;

2.7.2.3 Od dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej oraz złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst nie zaszła żadna z przesłanek

stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu § 17.5 Warunków Emisji.

2.7.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji najwcześniej na koniec drugiego Okresu Odsetkowego na zasadach opisanych poniżej oraz w § 18 Warunków Emisji:

- 2.7.3.1 Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 2.7.3.2 Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 2.7.3.3 Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji;
- 2.7.3.4 Emitent może skorzystać z prawa wcześniejszego wykupu, o którym mowa powyżej wielokrotnie.
- 2.7.3.5 Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i ASO Bondspot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego odpowiednio ASO GPW i ASO Bondspot, na których dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

2.7.4 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

- 2.7.4.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek
 - (a) Obligacje są oprocentowane począwszy od dnia przydziału (z wyłączeniem tego dnia).
 - (b) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 - (c) Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 2.7.4.2 Okresy Odsetkowe, Dni Ustalenia Stopy Procentowej oraz Dni Płatności Odsetek dla Obligacji serii I są następujące:



Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Liczba dni (LD) w danym Okresie Odsetkowym	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1	18.05.2015 r.	18.11.2015 r.	184	13.05.2015 r.	18.11.2015 r.	09.11.2015 r.
2	18.11.2015 r.	18.05.2016 r.	182	13.11.2015 r.	18.05.2016 r.	10.05.2016 r.
3	18.05.2016 r.	18.11.2016 r.	184	13.05.2016 r.	18.11.2016 r.	09.11.2016 r.
4	18.11.2016 r.	18.05.2017 r.	181	15.11.2016 r.	18.05.2017 r.	10.05.2017 r.
5	18.05.2017 r.	18.11.2017 r.	184	15.05.2017 r.	20.11.2017 r.	10.11.2017 r.
6	18.11.2017 r.	14.05.2018 r.	177	15.11.2017 r.	14.05.2018 r.	04.05.2018 r.

2.7.4.3 Stopa Procentowa

- (a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa, tj. stawka WIBOR 6M, powiększona o Marżę wynoszącą 4,3 punktu procentowego w skali roku.
- (b) Szczegółowe zasady ustalania Stopy Procentowej zostały określone w pkt 19.4 Warunków Emisji.

2.7.4.4 Ustalenie kwoty odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej oraz Kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego

2.7.4.5 Pozostałe warunki dotyczące wypłaty oprocentowania zostały określone w § 19 oraz § 20 Warunków Emisji.

2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:

Obligacje serii I są obligacjami zabezpieczonymi.

Zabezpieczeniem zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii I jest hipoteka umowna ustanowiona przez spółkę pod firmą PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, posiadającą numer KRS 0000376510, numer NIP: 6991946252, numer REGON: 301658092 na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa – Prezydenta Wrocławia, położonej we Wrocławiu, przy ul. Zakładowej, obręb ewidencyjny Kleczków 0051 składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 8/11 oraz 10/32, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyżków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00330457/0 do kwoty 15.000.000,00 (piętnastu milionów) złotych, co jest zgodne z § 14 Warunków Emisji.

Hipoteka została wpisana w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu 16 czerwca 2015 r. Zabezpieczenie jest wpisane w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie.

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia (hipoteka na prawie użytkowania wieczystego) jest spółka PRW sp. z o.o., która wchodzi w skład Grupy Emitenta. Całość udziałów w spółce PRW sp. z o.o. należy do spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (numer KRS 0000557720, REGON: 361557898, NIP: 9522137056) – spółki zależnej Emitenta.

Administratorem Hipoteki w rozumieniu art. 7 ust 1a Ustawy o obligacjach jest spółka pod nazwą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (przed zmianą firmy WS TRUST sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul. ks. I. J. Skorupki nr 5, 00-546 Warszawa, wpisana 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 0000505020, posiadającą numer NIP: 5252584345 oraz numer REGON: 147161309.

Należy zauważyć, że aktualna wartość przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z wyceną z dnia 3 marca 2015 r. bez uwzględnienia kosztów rekultywacji terenu wynosi 13.240.000,00 (trzynaście milionów dwieście czterdzieści tysięcy) złotych (z uwzględnieniem kosztów rekultywacji zanieczyszczonego terenu – 12.810.000,00 złotych). Zgodnie natomiast z pkt 14.1 Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną przez PRW sp. z o.o. na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 % wartości nominalnej jednej Obligacji. Obecna wartość przedmiotu zabezpieczenia jest zatem niższa od najwyższej sumy zabezpieczenia zgodnej z pkt 14.1 Warunków Emisji w kwocie 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych. Niemniej jednak na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej jest wyższa od zobowiązań wynikających z Obligacji, przez co cała emisja została w pełni zabezpieczona. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej wartość przedmiotu zabezpieczenia nie uległa zmianie.


25/27 

2.9 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:

2.9.1 wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na dzień 31 marca 2015 r. wynosi:

szacunkowa wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 31 marca 2015 r. wynosi (w ujęciu jednostkowym) ok. 79 899 tys. PLN, w tym zobowiązań długoterminowych ok. 65 948 tys. PLN oraz krótkoterminowych ok. 13 951 tys. PLN, (w ujęciu skonsolidowanym) ok. 235 950 tys. PLN, w tym zobowiązań długoterminowych ok. 187 437 tys. PLN oraz krótkoterminowych ok. 48 513 tys. PLN.

2.9.2 perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

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

Przedsięwzięcie nie zostało określone.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji innych niż objęte Notą, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione, z uwzględnieniem terminu wykupu oraz wartości nominalnej każdej serii:

- Obligacje serii **E** o łącznej wartości nominalnej **13 260 000** PLN i dniu wykupu **16 czerwiec 2018** (notowane na Catalyst)
- Obligacje serii **F** o łącznej wartości nominalnej **23 500 000** PLN i dniu wykupu **16 czerwiec 2017** (notowane na Catalyst)
- Obligacje serii **G** o łącznej wartości nominalnej **10 000 000** PLN i dniu wykupu **3 luty 2018**
- Obligacje serii **H** o łącznej wartości nominalnej **24 530 000** PLN i dniu wykupu **16 kwiecień 2018**
- Obligacje serii **K** o łącznej wartości nominalnej **10 000 000** PLN i dniu wykupu **10 wrzesień 2019**
- Obligacje serii **L** o łącznej wartości nominalnej **15 000 000** PLN i dniu wykupu **22 wrzesień 2019**

Akcje Emitenta zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym (uchwała z dnia 20 marca 2012 r. Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 256/2012), w związku z czym, na podstawie § 3 ust. 3 Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO GPW oraz § 20 ust. 3 Regulaminu ASO Bondspot, Emitent będzie przekazywał informacje bieżące i okresowe,

zgodne co do rodzaju, zakresu, formy, częstotliwości i terminów ich przekazywania z właściwymi przepisami obowiązującymi na rynku regulowanym. Informacje dotyczące obligacji obligatariusze będą mogli znaleźć w raportach bieżących oraz raportach okresowych, które będą przekazywane za pośrednictwem systemu ESPI oraz publikowane na stronie internetowej gpwcatalyst.pl.

2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne:

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

2.12 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:

Wycena Nieruchomości stanowiącej przedmiot Zabezpieczenia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Noty Informacyjnej.

2.13 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji;

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

2.14 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

Spis załączników:

Załącznik nr 1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta;
Załącznik nr 2	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta;
Załącznik nr 3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną;
Załącznik nr 4	Warunki Emisji Obligacji;
Załącznik nr 5	Wycena przedmiotu Hipoteki;
Załącznik nr 6	Definicje i objaśnienia skrótów.

Statut 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. -----
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 niemieskalnych, -----
- 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----
- 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
- 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
- 42.91.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, -----

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ

WIEK 13.11.2019

DOKUMENTU Z OKAZANIEM ORYGINAŁEM

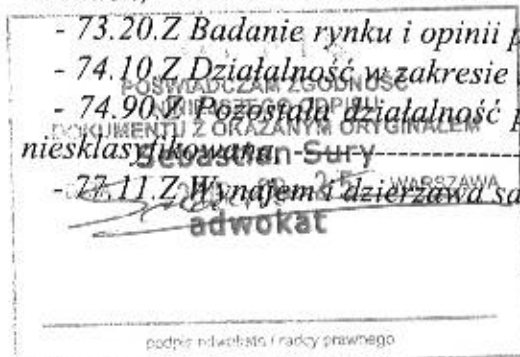
DATA

Sebastian Sury

adwokat

podpis: adwokata / rzecy prawnej

- 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, -----
- 64.91.Z Leasing finansowy, -----
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy 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 funduszy 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,-----
 - 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 38.712.940,74 zł (słownie: trzydzieści osiem milionów siedemset dwanaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) 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) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda.-----

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

§ 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. -----

ORGANY SPÓŁKI

§ 10.

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

A. ZARZĄD

§ 11.

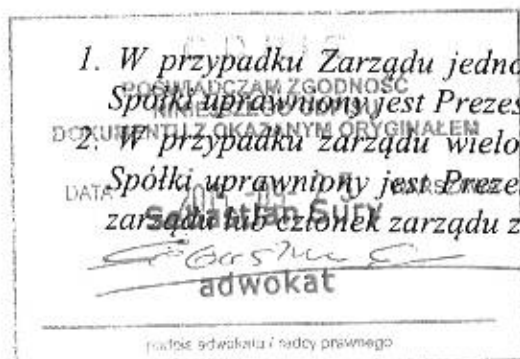
1. Zarząd składa się z od jednej do sześciu osób. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. -----
 2. Rada Nadzorcza określi liczbę członków Zarządu. -----
 3. Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu powołuje oraz odwołuje Rada Nadzorcza. -----
 4. Zawieszenie w czynnościach 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. -----

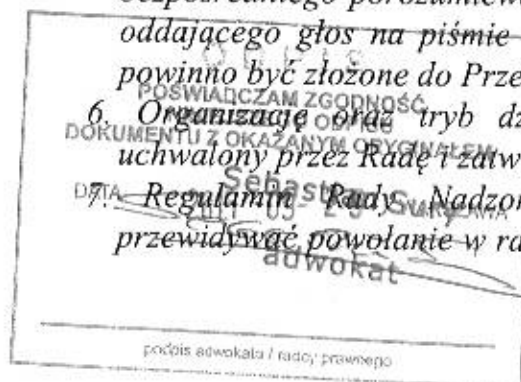
B. RADA NADZORCZA

§ 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 Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W powyższych granicach liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----
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 określa 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. -----
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., -----



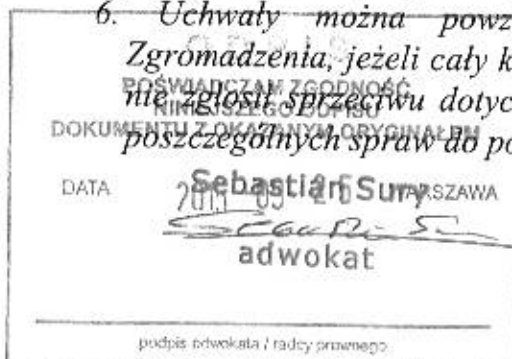
- o) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o wartości przekraczającej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, -----
- p) opiniowanie projektów uchwał i porządku Walnego Zgromadzenia oraz wszystkich spraw przedstawianych przez Zarząd na Walnym 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. -----
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 zgłosi 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. -----
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 bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi 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) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----
 - e) zmianę statutu Spółki, -----

adwokat

- 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, -----
 - 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 obrotowym 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.

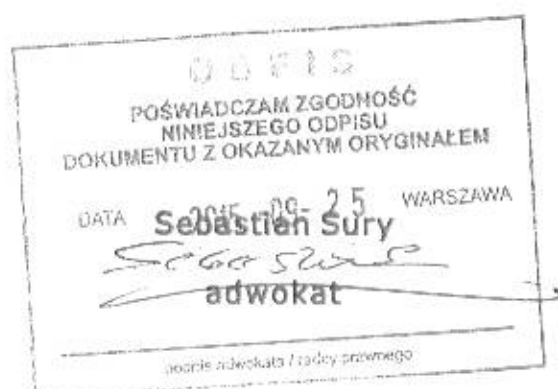
1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy. -----
2. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na: -----
 - a) kapitał zapasowy, -----
 - b) dywidendę, -----
 - c) kapitał rezerwowy, -----
 - d) fundusze celowe spółki. -----
3. Akcjonariusze mają 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. -----

§ 29.

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



Załącznik nr 2 do Protokołu nr 13/2015 z posiedzenia Zarządu spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 28 kwietnia 2015 roku

Uchwała nr 46/04/2015
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 28 kwietnia 2015 r.
w sprawie emisji obligacji serii I

§ 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 postanawia:

- 1) wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „I” („Obligacje”), o wartości nominalnej jednej Obligacji w wysokości 100,00 (sto) złotych i łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 430 bps, o terminie wykupu w dniu 14 maja 2018 roku, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji, na warunkach szczegółowo określonych w następujących dokumentach: (i) „Propozycja Nabywania Obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz (ii) „Warunki Emisji Obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” stanowiące Załącznik nr 1 do dokumentu, o którym mowa w pkt. (i) powyżej,
- 2) ustanowić próg dojścia emisji Obligacji do skutku w ten sposób, iż dla dojścia emisji do skutku wymagane jest objęcie i opłacenie co najmniej 90.000 (dziewięćdziesiąt tysięcy) Obligacji (próg emisji, o którym mowa w art. 13 Ustawy o Obligacjach),
- 3) upoważnić spółkę pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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.

1. 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.),
2. Obligacje będą przedmiotem rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach, niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji oraz po ustanowieniu zabezpieczeń Obligacji przewidzianych w warunkach emisji Obligacji.

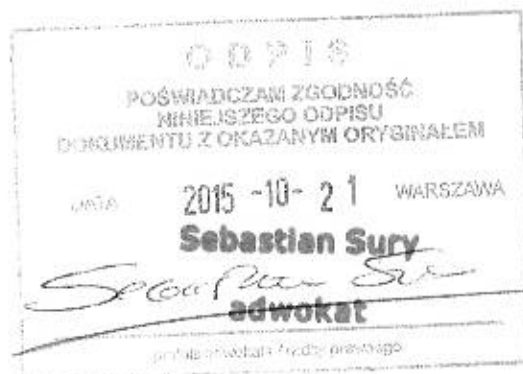
§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Roman M. Meysner
Członek Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu



.....
Rada Prawny
Piotr Wildczak

you're not

knowing

Załącznik nr 1 do Protokołu nr 15/2015 z posiedzenia Zarządu
spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 11 maja 2015 roku

Uchwała nr 52/05/2015
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 11 maja 2015 r.
w sprawie zmiany propozycji nabycia obligacji serii I

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu, dalej zwanej „Spółką”, dokonuje w drodze aneksu zmiany „Propozycji Nabycia Obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.”, przyjętej przez Zarząd uchwałą nr 46/04/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii I.

Aneks do „Propozycji Nabycia Obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.” stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

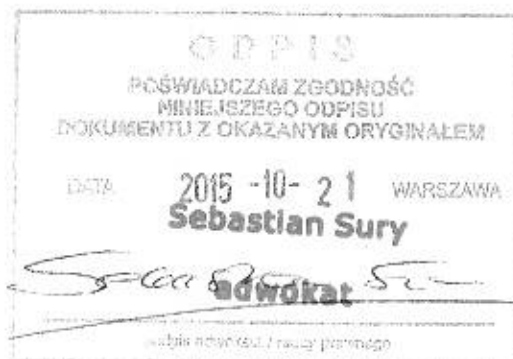
§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Edward Laufer
Prezes Zarządu

Roman M. Męysner
Członek Zarządu

Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu



Rada Prawny
Piotr Wilczak

TEKST JEJEDYNOLITY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU UWZGLĘDNIAJĄCY ZMIANY WYNIKAJĄCE Z ANEKSU NR 1 DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII I Z DNIA 11. MAJA 2015 R.:

„WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII I

EMITOWANYCH PRZEZ

Vantage Development S.A.

z siedzibą we Wrocławiu

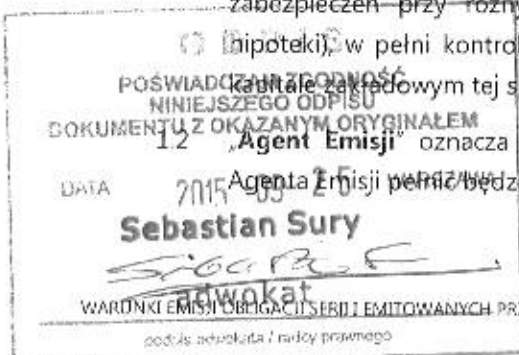
Niniejszy dokument (zwany dalej: „Warunkami emisji”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „Obligacjami”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Vantage Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44 (50-457 Wrocław), podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000030117, posiadający numer NIP: 8960000701, REGON: 930778024, o kapitale zakładowym w wysokości 38.712.940,74 złotych, opłaconym w całości (dalej zwany: „Emitentem”).

§ 1. Definicje

- 1.1 „Administrator Hipoteki” oznacza spółkę pod firmą: WS TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Skorupki 5, 00-546 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 0000505020, posiadającą numer NIP: 5252584345 oraz numer REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych, która została zawiązana przez spółkę pod firmą Wojnar, Smoluch i Wspólnicy. Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p. z siedzibą w Warszawie („Kancelaria”) w celu pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń przy różnych emisjach obligacji (w tym pełnienia funkcji administratora hipoteki) w pełni kontrolowana przez Kancelarię (Kancelarii przysługuje 100 % udziałów w kapitale zakładowym tej spółki);

- 1.2 „Agent Emisji” oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcje Agent Emisji pełni będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;



- 1.3 „Agent Kalkulacyjny” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.4 „Aktywa o Znacznej Wartości” oznacza aktywa bilansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy Emitenta stanowiące co najmniej 10 (dziesięciu) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta;
- 1.5 „Banki Referencyjne” oznacza PKO Bank Polski S.A, Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A, Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.;
- 1.6 „Bond Spot” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.7 „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100,00 (sto) złotych;
- 1.8 „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9 „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.10 „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11 „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12 „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.13 „Dzień Ustalenia Praw” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.14 „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w ust. 16.2 Warunków Emisji;
- 1.15 „Dzień Wykupu” oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w § 15 Warunków Emisji;
- 1.16 „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji, którego wzór stanowi załącznik do Propozycji Nabycia;

1.17 „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

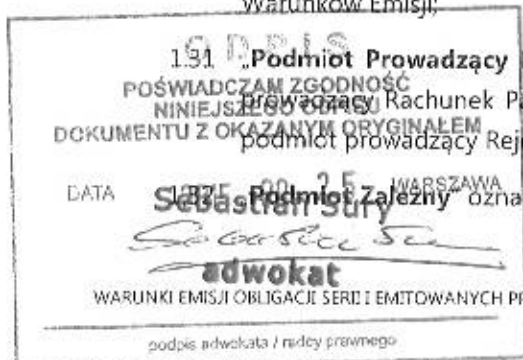
1.18 „Grupa Emitenta”, „Grupa Vantage” oznacza Emitenta oraz podmioty zależne w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

Sebastian Sury
DATA 2015-11-25 WARSZAWA
advokat

- 1.19 „Kapitalizacja rynkowa” oznacza całkowitą wartość wszystkich akcji w kapitale zakładowym Emitenta, notowanych na GPW, liczona według kursu ustalanego na koniec dni sesyjnych na GPW;
- 1.20 „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, z siedzibą w Warszawie;
- 1.21 „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);
- 1.22 „Klient Instytucjonalny” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – m) Ustawy o Obrocie;
- 1.23 „Klient Indywidualny” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.24 „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.25 „Marża” oznacza 430 punktów bazowych w skali roku;
- 1.26 „Materiały Informacyjne” oznacza sprawozdania finansowe, które Emitent jest obowiązany publikować zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne;
- 1.27 „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.28 „Nieruchomość” oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu, przy ul. Zakładowej, obręb ewidencyjny Kleczków 0051 składającą się z działek o numerach ewidencyjnych 8/11 oraz 10/32, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00330457/0), stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego przez PRW (działki o numerach ewidencyjnych 8/11 i 10/32 stanowiły uprzednio część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00053490/7;
- 1.29 „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
- 1.30 „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w § 19 niniejszych Warunków Emisji;

- 1.31 „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;

1.32 „Podmiot Zależny” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;





- 1.33 „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w ust. 17.5 Warunków Emisji;
- 1.34 „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 10 Ustawy o Obligacjach;
- 1.35 „**PRW**” oznacza spółkę pod firmą PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, spółkę 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 0000376510, posiadającą numer NIP: 6991946252, posiadającą numer REGON: 301658092, o kapitale zakładowym w wysokości 188.805.000,00 złotych;
- 1.36 „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.37 „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.38 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.39 „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jedn. Dz. U. 2014, poz. 133), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust.1 pkt. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.40 „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.41 „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Sponsora Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów będących Klientami Indywidualnymi, którym zostaną przydzielone Obligacje;
- 1.42 „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
- 1.43 „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, 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 Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

POŚWIADCZENIE
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU

DATA

Sebastian Sury WARSZAWA

SPÓŁNA
advokat

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata / osoby prawnej

SEKOWIT
4 z 17



- 1.44 „Skonsolidowany Zysk Netto” oznacza zysk netto wykazany w zha-danym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.45 „Sponsor Emisji” oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji jeśli zajdzie taka potrzeba pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.46 „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 19.4.2 Warunków Emisji;
- 1.47 „Subskrybent” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.48 „Suma Pasywów” oznacza sumę pasywów wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.49 „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.50 „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 730, ze zm.);
- 1.51 „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
- 1.52 „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382);
- 1.53 „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 591 z późn. zm.);
- 1.54 „Walne Zgromadzenia” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.55 „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;
- 1.56 „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta;
- 1.57 „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

§ 2. Status prawny obligacji

Każda Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie posiadającym formy dokumentu zgodnie z art. 5a ust. 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji.

Sebastian Sura

WARUNKI EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH POKREŚLONYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis w imieniu / radcy prawnego

- 2.2 Prawa z Obligacji powstaną po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie, z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji oraz podmiotom wskazanym jako uprawnieni z Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji.

§ 3. Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- 3.1 przepisów Ustawy o Obligacjach,
3.2 uchwały nr 46/04/2015 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii I.

§ 4. Nazwa Obligacji

Nazwa Obligacji brzmi: „Obligacje serii I wyemitowane przez Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu”.

§ 5. Seria i numery Obligacji

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą I i oznaczone są kolejnymi numerami w ramach tej serii od numeru 00001 do numeru 100.000.

§ 6. Cel emisji

Cel emisji w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

§ 7. Wartość nominalna

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

§ 8. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 100.000 (sto tysięcy) Obligacji.

§ 9. Próg emisji i warunki przydziału

- 9.1 Próg emisji, o którym mowa w art. 13 Ustawy o Obligacjach, został określony na 90.000 (dziewięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

- 9.2 Obligacje zostaną przydzielone pod warunkiem:

poświadczając zgodność zlożenia przez PRW oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz NIEJSZEGO DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

- 9.2.2 zlożenia przez PRW oświadczenie, o którym mowa w ust. 14.1.3.

DATA

2015-09-25

WARSZAWA

Sebastian Stry
adwokat

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata / radcy prawnego

§ 10. Dzień i miejsce Emisji

Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Warszawie.

§ 11. Tryb Emisji

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 9 punkt 3 Ustawy o Obligacjach.

§ 12. Depozyt

Emitent po wpisaniu Hipoteki (zdefiniowane poniżej) na Nieruchomości do właściwej księgi wieczystej złoży wniosek o zarejestrowanie Obligacji w Depozycie zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach.

§ 13. Zbywalność Obligacji

13.1 Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

13.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW. Przenoszenie praw z Obligacji zarejestrowanych w Rejestrze Sponsora Emisji następować będzie poprzez ich zapisanie na Rachunku Obligacji nabywcy.

13.3 Emitent planuje ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

§ 14. Forma i zakres zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych i będą zabezpieczone:

14.1 hipoteką umowną ustanowioną przez PRW na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości do kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

14.1.1 Hipoteka zostanie wpisana do działu IV-tego właściwej księgi wieczystej jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie;

14.1.2 Hipoteka zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach;

14.1.3 PRW złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, na podstawie art. 777 §1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty najwyższej stanowiącej iloczyn

liczby Obligacji objętych przez wszystkich Subskrybentów i 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej jednej Obligacji złotych; Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 października 2018 r.

DATA 09-25 WARSZAWA
Sebastian Sura
adwokat

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata / radcy prawnego

17 z 17

§ 15. Świadczenia Emitenta

- 15.1 Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 15.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z § § 16§ 18 Warunków Emisji oraz
 - 15.1.2 zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z § 19 Warunków Emisji.
- 15.2 Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji wskazane w Formularzu Zapisu.

§ 16. Wykup Obligacji

- 16.1 Wykup Obligacji nastąpi w dniu 14 maja 2018 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 16.2 i 16.3 poniżej.
- 16.2 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z § 17 - § 19, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 16.2.1 na żądanie Obligatariusza lub
 - 16.2.2 w drodze realizacji przez Emitenta prawa do wcześniejszego wykupu.
- 16.3 Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 16.4 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z § 19 Warunków Emisji.
- 16.5 Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
- 16.6 Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 16.7 Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

§ 17. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

- 17.1 Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

17.2 Pismenne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów

DATA

2015-09-25

WARSZAWA

Sebastian Sury

[Signature]

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SUBIEWITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

poradca inwestycyjny i redytor prawny

Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, pisemne żądanie powinno zostać doręczone także na adres Sponsora Emisji.

17.3 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

17.4 W przypadku, gdy:

17.4.1 Emitent nie wypełni w całości lub części zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu wykupić w terminie przypadającym na 3 Dni Robocze od otrzymania żądania, chyba że w tym okresie Emitent wypełni przedmiotowe zobowiązanie pieniężne w całości;

17.4.2 wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie skutki prawne zaistniałej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

17.5 Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu:

17.5.1 Zaprzestanie prowadzenia działalności

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

17.5.2 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

17.5.2.1 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

ODPIS
POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-09-25 WARSZAWA

Sebastian Sury

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI EMITOWANYCH PRZECZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata / radcy prawnego

17.5.2.3 Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

17.5.3 Wskaźniki

17.5.3.1 Wartość wskaźnika oznaczonego jako stosunek Skonsolidowanych Kapitałów Własnych do Sumy Pasywów Emitenta liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego wyniesie mniej niż 40 %, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić niższy, procentowy limit.

17.5.3.2 Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec każdego kwartału kalendarzowego przekroczy 100%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.

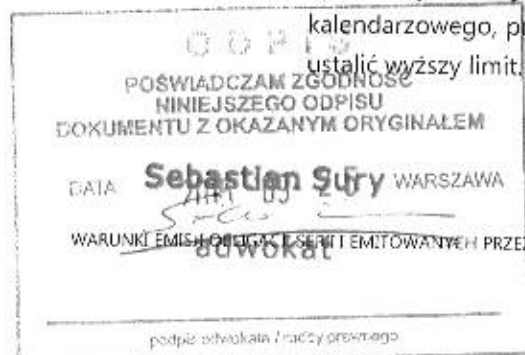
17.5.4 Zadłużenie Finansowe

17.5.4.1 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 na wniosek Emitenta ustalić wyższy, limit.

17.5.4.2 Wartość Zadłużenia Finansowego Grupy Kapitałowej pomniejszona o łączną wartość Zadłużenia Finansowego zaciągniętego w celu realizacji projektów deweloperskich przez poszczególne spółki Grupy Kapitałowej przekroczy 150.000.000,00 (sto pięćdziesiąt milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta, ustalić wyższy, limit.

17.5.5 Wyplata dywidendy

Podjęcie przez Walne Zgromadzenie do dnia Wykupu uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy za odpowiednio w wysokości wyższej niż 5 % wartości średniej arytmetycznej Kapitalizacji Rynkowej obejmującej rok poprzedzający wypłatę dywidendy lub wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) PLN dla każdego roku kalendarzowego, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.



17.5.6 Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

17.5.6.1 Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej 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.

17.5.6.2 Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

17.5.7 Postępowanie upadłościowe lub naprawcze

17.5.7.1 zostanie zwołane Walne Zgromadzenie lub posiedzenie Zarządu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub

17.5.7.2 została podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta, lub

17.5.7.3 zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, który nie zostanie oddalony przez sąd w ciągu 120 dni, lub

17.5.7.4 zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta, lub

17.5.7.5 sąd wyda orzeczenie o wszczęciu postępowania naprawczego Emitenta.

17.5.8 Rozwiązanie Emitenta

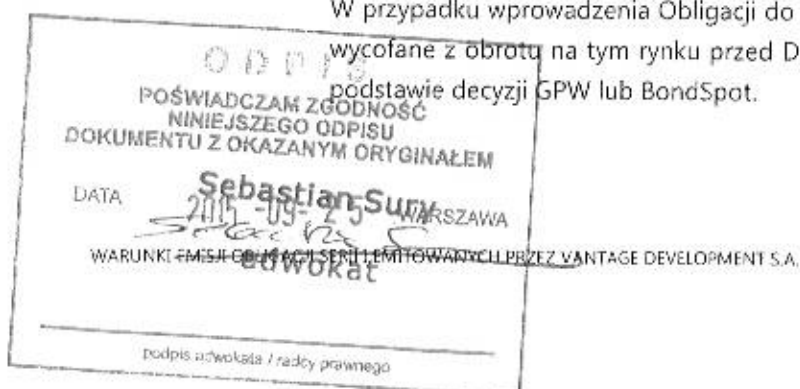
Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących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

17.5.9 Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

17.5.10 Rynek ASO

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



17.5.11 Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek 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.

17.5.12 Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z § 21 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

17.5.13 Wykreślenie Hipoteki

Hipoteka zostanie wykreślona lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

§ 18. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

18.1 Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec drugiego Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

18.1.1 Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

18.1.2 Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

§ 19. Odsetki od Obligacji (oprocentowanie)

19.1 Płatność Odsetek

19.1.1 Obligacje są oprocentowane poczynawszy od dnia przydziału (z wyłączeniem tego dnia).

19.1.2 Odsetki będą płatne z dołu, w Dniach Płatności Odsetek.

19.1.3 Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

19.2 Naliczanie odsetek

19.2.1 Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

19.2.2 Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od dnia przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do:

POŚWIADCZAM ZGODNIŚCIE SIĘ
NINIEJSZEGO ODPISU

DOKUMENTU Z OKAZANIEM ORYGINAŁEM

DATA **Sebastian Surdy** WARSZAWA

WARTOŚCI EMISJI I OPROCENTOWANIA SERII I EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis stematki i ruszy prywatnego

19.2.2.2 Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

19.2.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się 18 listopada 2015 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

19.2.4 Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Liczba Dni (LD) w danym Okresie Odsetkowym	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Dzień Płatności Odsetek
1	18.05.2015 r.	18.11.2015 r.	184	13.05.2015 r.	18.11.2015 r.
2	18.11.2015 r.	18.05.2016 r.	182	13.11.2015 r.	18.05.2016 r.
3	18.05.2016 r.	18.11.2016 r.	184	13.05.2016 r.	18.11.2016 r.
4	18.11.2016 r.	18.05.2017 r.	181	15.11.2016 r.	18.05.2017 r.
5	18.05.2017 r.	18.11.2017 r.	184	15.05.2017 r.	20.11.2017 r.
6	18.11.2017 r.	14.05.2018 r.	177	15.11.2017 r.	14.05.2018 r.

19.2.5 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

19.3 Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

DATA 11.11.2015 WARSZAWA

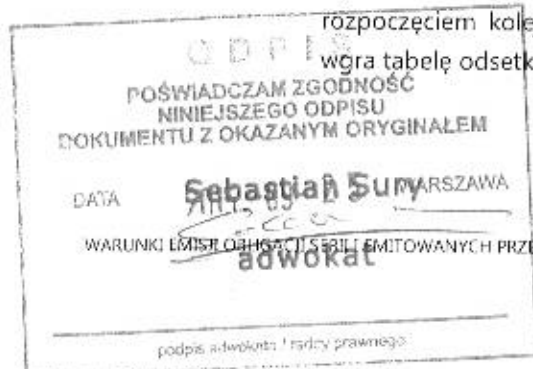
Sebastian Sufy

WARTUNKI OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

19.4 Ustalanie Stopy Procentowej

- 19.4.1 Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 19.4.2 Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.com lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 19.4.3 Stopę Bazową ustala się na trzy Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalania Stopy Procentowej”).
- 19.4.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalania Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 19.4.5 Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalania Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.com lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 19.4.6 Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 19.4.7 Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 19.4.8 Agent Kalkulacyjny najpóźniej do godz. 16:30 trzeciego dnia obrotu przed rozpoczęciem kolejnego okresu odsetkowego (lub w innym wymaganym terminie) wgra tabelę odsetkową do systemu podmiotu prowadzącego Rynek ASO Catalyst.



19.4.9 Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 20. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

- 20.1 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 20.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 20.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 20.4 Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie wykonania przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 20.5 W przypadkach okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 20.6 Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Główniej lub Odsetek, w przypadkach, w których Emitent, uprawniony będzie do złożenia Należności Główniej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 20.7 Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

§ 21. Dodatkowe obowiązki Emitenta

21.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.

21.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 16.5, ust. 17.4, ust. 17.5 Warunków Emisji, Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 21.3 Warunków Emisji.

POŚWIADCZENIE
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 25.05.2024 WARSZAWA

Sebastian Strykowski
adwokat

WARUNKI EMISJI DLA OFERTY EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata i mdecy prawnego

21.3 Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.vantage-sa.pl lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, również zgodnie z regulaminem tego rynku (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

§ 22. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

§ 23. Prawo właściwe. Jurysdykcja

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

§ 24. Zawiadomienia

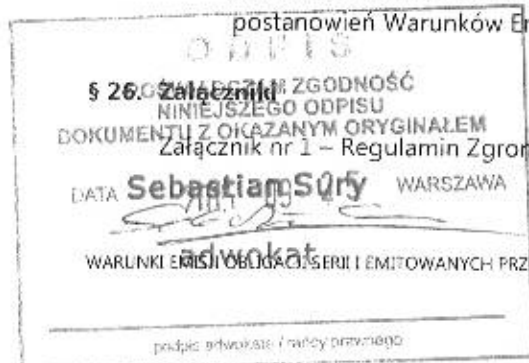
24.1 Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem § 21 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.vantage-sa.pl lub innej, która ją zastąpi i Raport Bieżący (o ile publikacja Raportu Bieżącego nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta).

24.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

§ 25. Postanowienia końcowe

25.1 W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący i jako Agent Kalkulacyjny („Oferujący”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

25.2 W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.



Wrocław, dnia 18 maja 2015 r.

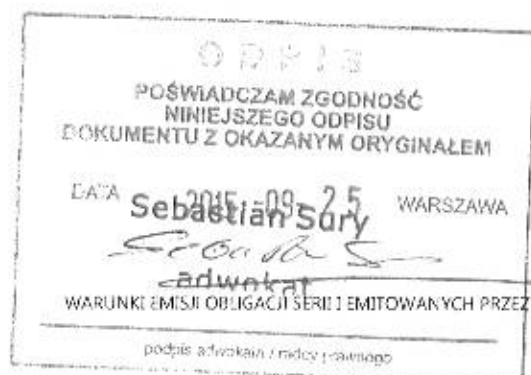
W imieniu Emitenta:

Edward Laufer

Dariusz Pawlukowicz

Prezes Zarządu

Członek Zarządu



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII „I”

EMITOWANYCH PRZEZ

VANTAGE DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

§ 1. Postanowienia ogólne

- 1.1 Niniejszy dokument stanowi regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") określający zasady zwoływania i przeprowadzania Zgromadzenia Obligatariuszy posiadających obligacje serii „I” wyemitowane przez Emitenta ("**Obligacje**") na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2015 r., które pozostają niewykupione na dzień danego Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 1.2 Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji Obligacji ("**Warunki Emisji**").
- 1.3 Organem reprezentującym Obligatariuszy jest Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 1.4 Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się pod adresem siedziby Emitenta lub w innym miejscu wskazanym przez Emitenta na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- 2.1 Uprawnienie do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Emitentowi, Obligatariuszowi lub Obligatariuszom posiadającym co najmniej 50 (pięćdziesiąt) % niewykupionych Obligacji.
- 2.2 W celu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na wniosek Obligatariuszy, Obligatariusze spełniających warunek, o którym mowa w pkt. 2.1 powyżej, składają Emitentowi pisemne żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ze wskazaniem spraw, jakie mają być objęte porządkiem obrad.
- 2.3 Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na stronie internetowej Emitenta.
- 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.

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
OBOWIĄZUJĄCEGO ODDPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-09-25 WARSZAWA

Sebastian Sury

[Signature]

adwokat

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII „I” EMITOWANYCH PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

podpis adwokata / radcy prawnego

1 z 4

- 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.

§ 3. Prawo uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy

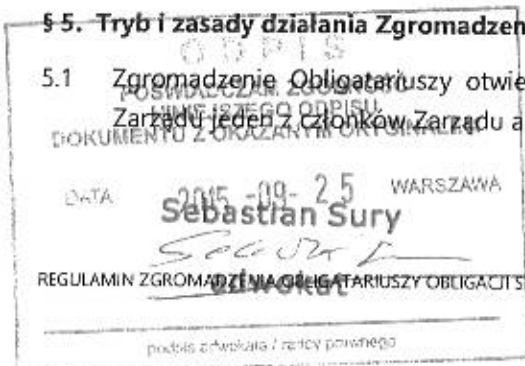
- 3.1 W Zgromadzeniu Obligatariuszy mają prawo uczestniczyć Obligatariusze, którzy przedstawiają świadectwo depozytowe (także i blokadę obligacji do dnia Zgromadzenia Obligatariusz włącznie) albo inny dokument, który nie będąc sprzecznym z Ustawą o Obrocie potwierdza, że dany Obligatariusz jest posiadaczem 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.
- 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.
- 3.3 Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do udziału w głosowaniu oraz zabierania głosu.

§ 4. Ważność zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Agenda. Brak formalnego zwołania

- 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.
- 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.

§ 5. Tryb i zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy

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

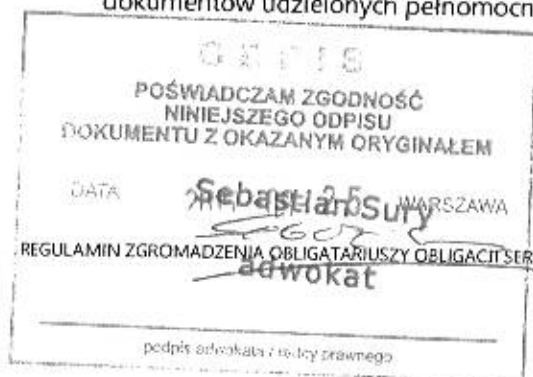


Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

§ 6. Podejmowanie uchwał

- 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.
- 6.2 Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są jawne.
- 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.
- 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.



13 z 4

13 z 4

13 z 4

§ 7. Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy:

Do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy należy ustalanie innych limitów niż określone w pkt. 17.5.2.1, 17.5.3.1, 17.5.4.1 i 17.5.5 Warunków Emisji (których przekroczenie do czasu podjęcia uchwały skutkowałoby uznaniem danego zdarzenia za Podstawę Wcześniejszego Wykupu).

Prezes Zarządu

Edward Laufer

Członek Zarządu

Dariusz Pawlukowicz

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

- 1 -



Załącznik nr 3 do Protokołu nr 16 z posiedzenia Zarządu
spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
które odbyło się w Siedzibie Spółki w dniu 18 maja 2015 roku

Uchwała nr 55/5/2015
Zarządu Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 18 maja 2015 r.
w sprawie przydziału obligacji serii I

Zarząd spółki działającej pod firmą Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. 2014 poz. 730 ze zm.), w związku z otrzymanymi przez oferującego tj. Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o. formularzy zapisów oraz wpłat na obligacje serii I Spółki postanawia podjąć uchwałę o poniższym brzmieniu:

§ 1.

1. Zarząd Spółki w imieniu Spółki dokonuje przydziału 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I oferowanych przez Spółkę, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych („Obligacje”).
2. Lista inwestorów, którym przydzielono Obligacje stanowi załącznik nr 1/1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

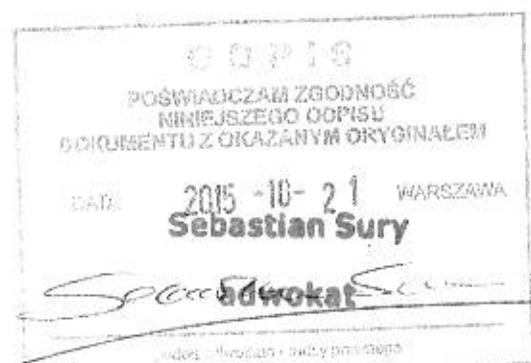
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

.....
Edward Laufer
Prezes Zarządu

.....
Roman M. Meysner
Członek Zarządu

.....
Dariusz Pawlukowicz
Członek Zarządu



.....
Radca Prawny
Piotr Wilczek

1952 11 25 1952

1952 11 25 1952

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, NIEZABUDOWANEJ

UL. ZAKŁADOWA, WROCŁAW
DZIAŁKI NR EW. 8/11, 10/32



PRZYGOTOWANY DLA:

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AUTOR OPERATU:

JAROSŁAW KOZIARSKI
UPRAWNIENIA NR 2331

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

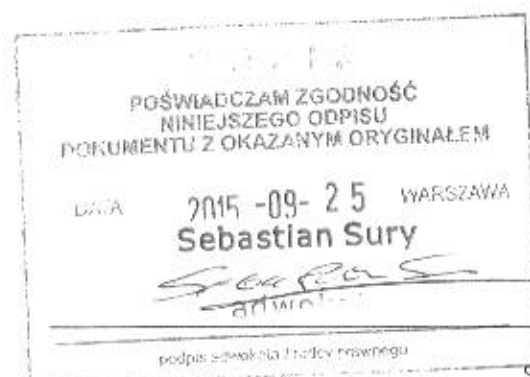
WARSZAWA, 3 MARCA 2015 r.





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

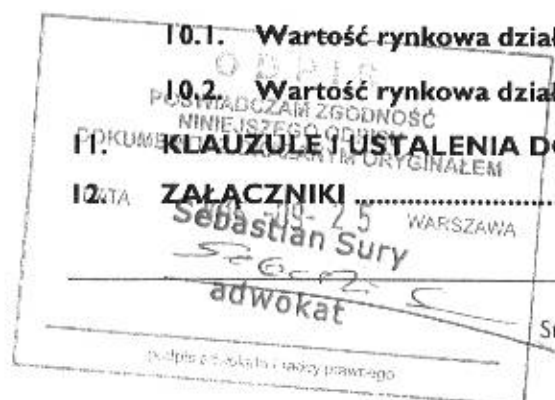
OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:	Miasto:	Wrocław
	Ulica:	Zakładowa
	Obręb ewidencyjny:	Kleczków 0051
	Działki ewidencyjne:	8/11, 10/32
	Powierzchnia działek:	11 323 m ²
	KW Nr:	WR1K/00053490/7
	Władający nieruchomością:	PRW sp. z o.o.
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana.	
ZAKRES WYCENY:	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: (BEZ UWZGLĘDNIANIA KOSZTÓW REKULTYWACJI ZANIECZYSZCZONEGO TERENU)	13 240 000 PLN Słownie: trzynaście milionów dwieście czterdzieści tysięcy złotych	
WARTOŚĆ RYNKOWA: (Z UWZGLĘDNIENIEM KOSZTÓW REKULTYWACJI ZANIECZYSZCZONEGO TERENU)	12 810 000 PLN Słownie: dwanaście milionów osiemset dziesięć tysięcy złotych	
DATA WYCENY:	Wycenę wykonano na dzień 3 marca 2015 r.	
AUTOR OPERATU:	Jarosław Koziarski – Uprawnienia Nr 2331	





SPIS TREŚCI

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1.	Przedmiot wyceny.....	4
1.2.	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.....	10
6.4.	Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie	11
6.5.	Opis wycenianej nieruchomości.....	13
7.	ANALIZA RYNKU	14
7.1.	Rynek nieruchomości gruntowych.....	14
8.	ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY	17
8.1.	Rodzaje określonej wartości.....	17
8.2.	Podejście oraz metoda wyceny.....	18
8.3.	Opis metodologii.....	18
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
9.1.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji.....	19
9.2.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji.....	21
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	22
10.1.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 bez uwzględnienia kosztów rekultywacji.....	22
10.2.	Wartość rynkowa działki nr 10/54 z uwzględnieniem kosztów rekultywacji.....	22
11.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	24
12.	ZAŁĄCZNIKI	25





1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego następujących działek ewidencyjnych, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Zakładowej:

Działka	Obręb	Pow. działki [m ²]	Nr księgi wieczystej	Właściciel	Użytkownik wieczysty
8/11	0051	6 800	WRIK/00053490/7	Skarb Państwa	PRW Sp. z o.o.
10/32		4 523			

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

Powyższe Księgi Wieczyste dla przedmiotowej Nieruchomości prowadzi Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. 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.

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA: **Sebastian Suły** WARSZAWA

adwokat



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).

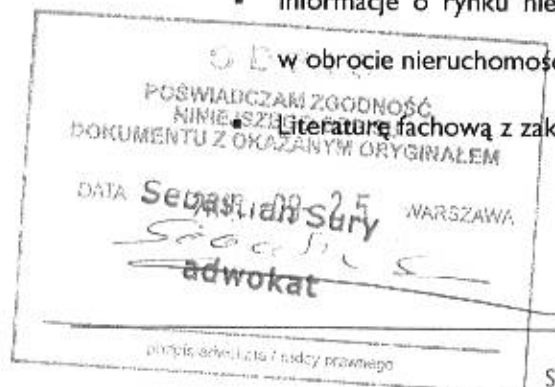
3.4. Źródła danych o nieruchomości

Wycenę wykonano w oparciu o:

- Dokumenty i informacje uzyskane od przedstawicieli Zlecniodawcy;
- Informacje z Księgi Wieczystej nr: WRIK/00053490/7 – badania elektronicznej wersji KW dokonano dnia 18 lutego 2015 r.;
- Wypis z Rejestru Gruntów z dnia 2 stycznia 2015 r. (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 26 lutego 2015 r.;
- 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:	3 marca 2015 r.
Data wyceny:	3 marca 2015 r.
Data oględzin nieruchomości:	26 lutego 2015 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny

Stan prawny Nieruchomości został określony dnia 18 lutego 2015 r. na podstawie treści ujawnionych w elektronicznej księdze wieczystej o numerze WRIK/00053490/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Według wypisów z rejestru gruntów z dnia 2 stycznia 2015 r. i 28 października 2014 r. wynika, że przedmiotowa Nieruchomość składa się z dwóch działek gruntu położonych w obrębie Kleczków 0051, oznaczonej, jako działki nr 8/11, 10/32 o łącznej powierzchni 11 323 m².

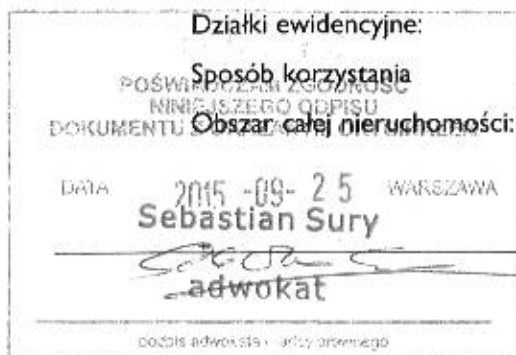
Zapisy księgi wieczystej podsumowano poniżej:

WRIK/00053490/7

Rodzaj nieruchomości: Grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie:	Wrocław, ul. Zakładowa
Działki ewidencyjne:	dz. nr 8/6, 10/14, 8/8, 10/30, 10/31, 15/5; obręb Kleczków 0051
Sposób korzystania:	Dr- drogi
Działki ewidencyjne:	dz. nr 8/10, 8/11, 10/28, 10/32; obręb Kleczków 0051
Sposób korzystania	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane
Obszar całej nieruchomości:	20.291 m ²





WR1K/00053490/7

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Okres użytkowania: do 5 grudnia 2089 roku

Dział II – Wpisy dotyczące własności

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: PRV Sp. z o.o.

Dział III – Wpisy dotyczące praw, roszczeń i ograniczeń

Służebność przesyłu na rzecz MPWIK S.A.

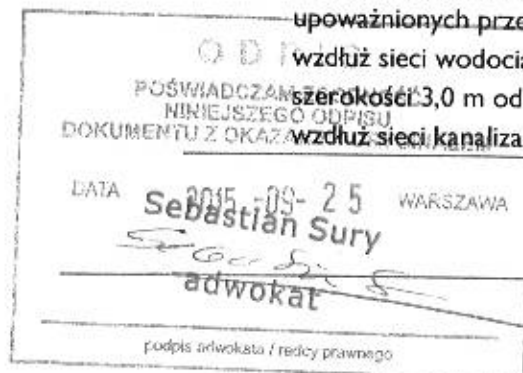
Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, której zakres i sposób wykonywania ograniczony jest do działki gruntu 8/8 oraz 10/28, polegająca na:

- prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci przez działkę gruntu nr 8/8 oraz działkę gruntu nr 10/28,
- prawie do korzystania i używania sieci zgodnie z jej przeznaczeniem niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania,
- udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci,
- umożliwieniu dojazdu do sieci, pracy ciężkiego sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci wodociągowej i kanalizacyjnej poprzez wydzielenie wzdłuż sieci i wokół urządzeń wodociagowych pasa nieruchomości o szerokości 3,0 m od osi sieci z jednej strony i 1,5 m z drugiej strony, wolnego od zabudowy wraz z obiektami małej architektury, składowania materiałów, nasadzeń stałych i innych przeszkód
- prawie wykonywania wszelkich prac na nieruchomości, w sposób powodujący jak najmniejsze zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości i zobowiązaniu się do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego oraz do naprawy wszelkich szkód wyrządzonych w trakcie wykonywania tych prac.

Służebność przesyłu na rzecz MPWIK S.A.

Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, której zakres i sposób wykonywania ograniczony jest do działki gruntu 10/28, polegająca na:

- prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci przez działkę gruntu nr 10/28;
- prawie do korzystania i używania sieci zgodnie z jej przeznaczeniem i zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania;
- udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci;
- umożliwieniu dojazdu do sieci, pracy ciężkiego sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci wodociągowej i kanalizacyjnej poprzez wydzielenie wzdłuż sieci wodociągowej i wokół urządzeń wodociagowych pasa nieruchomości o szerokości 3,0 m od osi sieci wodociagowej z jednej strony i 1,5 m z drugiej strony oraz wzdłuż sieci kanalizacyjnej i wokół urządzeń kanalizacyjnych pasa szerokości 3,0 m od osi





WRIK/00053490/7

sieci kanalizacyjnej z jednej strony i 1,5 m z drugiej strony, wolnego od zabudowy wraz z obiektami małej architektury, składowania materiałów, nasadzeń stałych i innych przeszkód;

- prawie wykonywania wszelkich praw na nieruchomości, w sposób powodujący jak najmniejsze zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości i zobowiązaniu się do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego oraz do napraw wszelkich szkód wyrządzonych w trakcie wykonywania tych prac.

Dział IV – Wpisy dotyczące hipotek

Brak wpisów.

Zakresem wyceny objęte są wyłącznie działki nr ewidencyjne 8/11, 10/32.

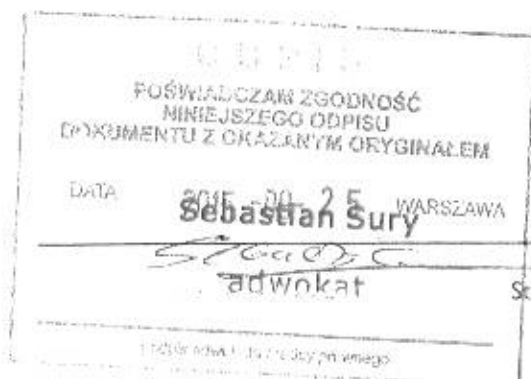
Stan zapisów w księdze wieczystej jest zgodny z ewidencją gruntów w punktach dotyczących numeracji, powierzchni, właściciela i użytkownika wieczystego wycenianej działki.

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 z dnia 18 września 2003 r. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowy teren oznaczony został symbolem AGI i przeznaczony jest pod usługi oraz aktywność gospodarczą.

Obszar AGI

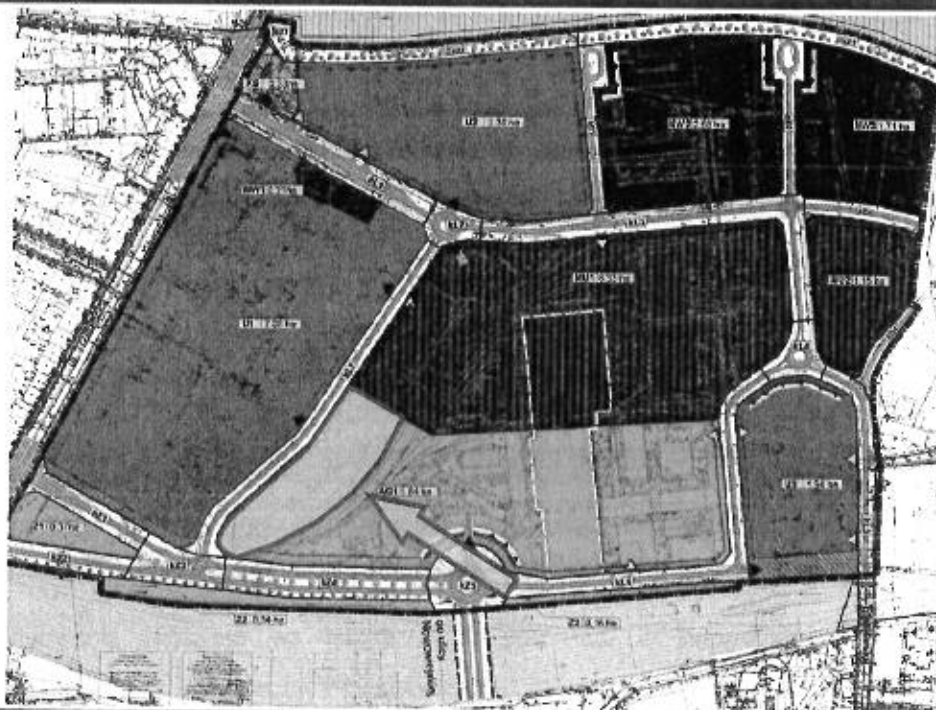
- Przeznaczenie podstawowe
- usługi, w tym usługi ponadpodstawowe, gdzie przez usługi rozumie się obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku, przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych i administracyjnych, kultury, rozrywki, rekreacji i sportu, oświaty, nauki, służby zdrowia, bankowości, 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;





Obszar AGI

Mapa



Liczba
kondygnacji

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

ODPIS
POSWIADCZAM ZGODNOŚĆ
MINIJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANIEM ORYGINAŁEM

DATA 2015-03-25 NARZĄDZ
Sebastian Suty
adwokat



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. Rychalskiej 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 PLN. Został on obliczony przyjmując, że ciężar objętościowy zanieczyszczonego gruntu wynosi średnio $1,8\text{kg/dm}^3$, 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 m^3 .

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, koszt usunięcia zanieczyszczeń ustalono na podstawie informacji dostarczonej przez Zamawiającego.

Wynosi on około 431 300 PLN.

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA

2015-09-25

WARSZAWA

Sebastian Sury

adwokat

podpis adwokata / radcy prawnego



6.4. Położenie nieruchomości, lokalizacja oraz otoczenie

Wyceniana Nieruchomość położona jest we Wrocławiu, pomiędzy ulicami Zakładową, Rychalską i Trzebnicką.

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 stycznia 2015 roku bezrobocie w mieście wynosiło 4,3% wobec średniej w kraju na poziomie 12,0%.

Lokalizacja



Układ komunikacyjny



Źródło: www.bing.com

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnych rejonach centralnej części Wrocławia, w dzielnicy Psie Pole, w okolicach Odry i kanału miejskiego.

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.

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM
DATA 2015-03-25 WARSZAWA
Sławomir Stry
adwokat



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 niemożliwy 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, znajduje 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.

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. 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: tereny niezabudowane, budynek biurowy Epsilon, ul. Rychalska,

Południe: tory kolejowe,

Zachód: niezabudowany teren przeznaczony na funkcje usługowe, tereny zabudowane, m.in.

Urząd Skarbowy, siedziba EnergaPro, dalej ul. Trzebnicka.





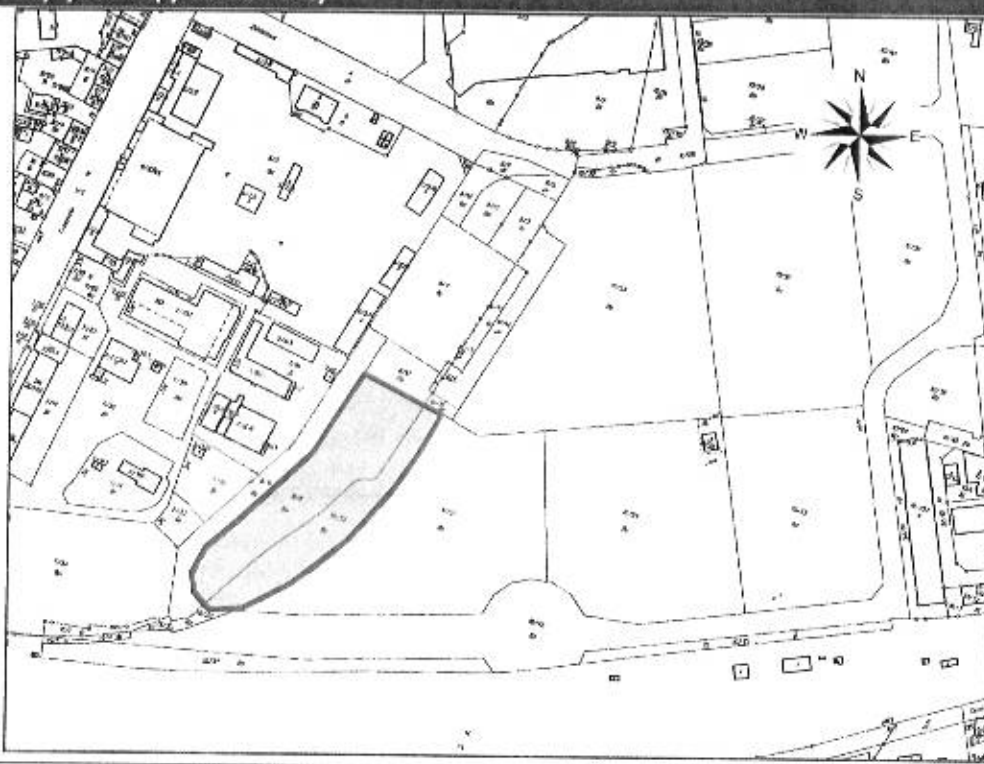
Czynniki takie jak położenie w niezbyt dalekiej odległości od centrum miasta, postępująca rewitalizacja terenu sprawiają, że lokalizacja Nieruchomości jest korzystna dla celów komercyjnych.

Mapa lokalizacji – Załącznik nr 1.

6.5. Opis wycenianej nieruchomości

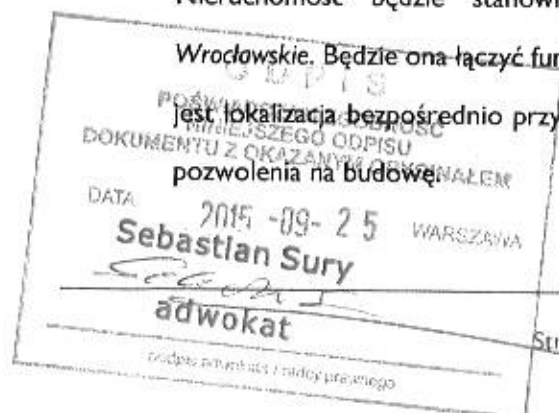
Nieruchomość składa się z trzech działek gruntu o numerach ewidencyjnych 8/11, 10/32 z obrębu 0051 Kleczków o łącznej powierzchni 11 323 m² (Załącznik nr 2).

Wrys z mapy zasadniczej



Powierzchnia działek jest płaska, teren o kształcie nieregularnym wydłużonym powodującym utrudnienia w ewentualnym jego zagospodarowaniu, częściowo porośnięty krzewami i trawami, nieogrodzony.

Nieruchomość będzie stanowić element komercyjny nowobudowanej dzielnicy *Promenady Wrocławskie*. Będzie ona łączyć funkcję mieszkaniową i komercyjną. Cechą szczególną całego projektu jest lokalizacja bezpośrednio przy nabrzeżu Odry. Dla wycenianej nieruchomości brak jest ważnego pozwolenia na budowę.





Źródło: www.promenadywroclawskie.pl

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rynek nieruchomości gruntowych

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku gruntów na terenie Wrocławia, które miały miejsce w 2013 i 2014 roku.

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. 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

ODPIS
POSWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z ORYGINAŁEM

DATA

2015-03-25
Sebastian Sury

adwokat

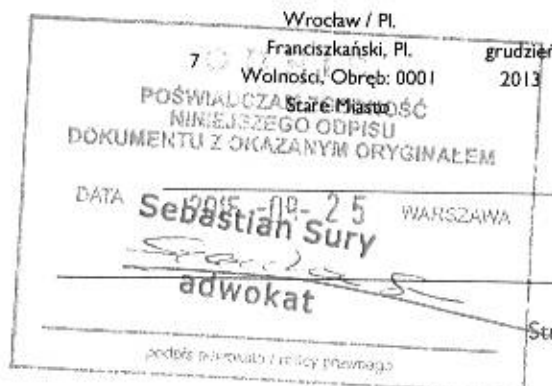
podpis adwokata / radcy prawnego



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 najbardziej reprezentacyjną centralną część miasta o funkcji biznesowej i administracyjnej, tj. obręb: Stare Miasto, Plac Grunwaldzki oraz północną część obrębu Południe. Baza transakcji nieruchomościami komercyjnymi podobnymi do Nieruchomości wycenianej prezentuje się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj prawa	Cena (PLN/m ²)	Przeznaczenie
1	Wrocław / Dubois, Obręb: Plac Grunwaldzki	listopad 2013	3 070	Wł.	3 298	budowa budynku biurowo-usługowego wraz z parkingiem podziemnym
2	Wrocław / Dubois, Obręb: Plac Grunwaldzki	październik 2013	1 078	Wł.	2 420	tereny mieszkaniowo-usługowe z wbudowanym parkingiem podziemnym
3	Wrocław / Traugutta, Obręb: Południe	październik 2013	3 505	Wł.	1 140	MPZP - I.U/ZP, szpitale, obiekty sakralne, poradnie medyczne, zieleń parkowa, obiekty kultury, biura
4	Wrocław / Sikorskiego 3, Obręb: Stare Miasto	styczeń 2014	2 902	UW	1 895	bulwar nad Odrą, zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji budynków, usługi
5	Wrocław / Sikorskiego, Obręb: Stare Miasto	styczeń 2014	9 809	UW	1 784	bulwar nad Odrą, zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji budynków, usługi
6	Wrocław / Józefa Piłsudskiego, Obręb: 0001 Stare Miasto	kwiecień 2013	1 038	Wł.	1 705	mpzp AS.IUC funkcja cenotwórcza, dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą parking wielopoziomowy i lokalizowanie na dwóch ostatnich kondygnacjach apartamentów mieszkalnych, związanych z działalnością firmy, w zabudowie wzdłuż ul. Piłsudskiego; należy przewidzieć podcienia dla ruchu pieszego o szer. 6.0 m od linii zabudowy; należy utworzyć trakt pieszy o wys. dwóch kondygnacji, wzdłuż ul. Zaulek Wolski
7	Wrocław / Pl. Franciszkański, Pl. Wolności, Obręb: 0001 Stare Miasto	grudzień 2013	717	Wł.	2 650	mpzp IUX - M/3 - usługi cenotwórcze; mieszkalnictwo; handel detaliczny wielkopowierzchniowy; usługi kultury; usługi towarzyszące; edukacja; nauka; zdrowie i opieka; infrastruktura drogowa; kryte urządzenia sportowe; telekomunikacja; policja i służby

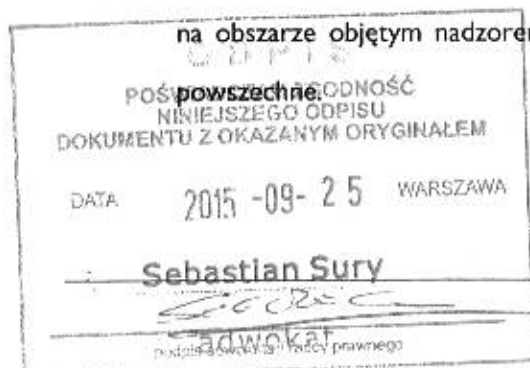




Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj prawa	Cena (PLN/m ²)	Przeznaczenie
8	Wrocław / Karola Kniażewicza, Obręb: 0022 Południe	październik 2013	438	Wł.	1 745	ochrony; rekreacja; urządzenia infrastruktury technicznej mpzp Mw-U/2 - mieszkalnictwo, usługi, żłobki, kultura, anula, opieka zdrowotna, przedszkola, dzienne domy pomocy społecznej, kryte urządzenia sportowe
9	Wrocław / Traugutta, Obręb: 0022 Południe	marzec 2014	453	UW	1 432	mpzp 4mwu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, usługi;
10	Wrocław / Polaka 10, Obręb: 0005 Plac Grunwaldzki	maj 2014	3 827	Wł.	1 659	brak mpzp, studium - zespoły urbanistyczne akademickie,
11	Wrocław / Polaka 14, Obręb: 0005 Plac Grunwaldzki	maj 2014	2 850	Wł.	1 807	brak mpzp, studium - zespoły urbanistyczne akademickie
12	Wrocław / Zamkowa/ Plac Franciszkański, Obręb: 0001 Stare Miasto	grudzień 2013	2 048	Wł.	2 934	mpzp - IUX - M/2 - usługi cenotwórcze; mieszkalnictwo; handel detaliczny wielkopowierzchniowy; usługi kultury; usługi towarzyszące; edukacja; nauka; zdrowie i opieka; infrastruktura drogowa; kryte urządzenia sportowe; telekomunikacja; policja i służby ochrony; rekreacja; urządzenia infrastruktury technicznej

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





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.

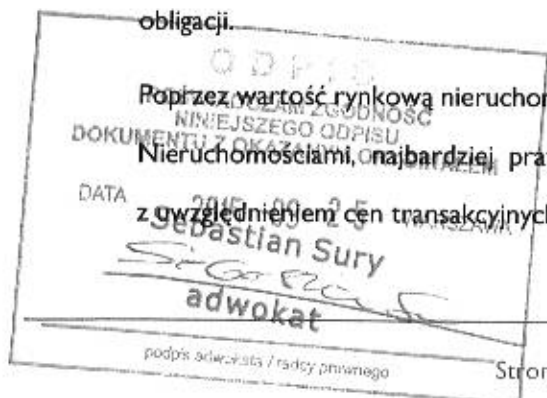
Ceny działek we Wrocławiu są znacznie zróżnicowane w zależności od odległości od centrum miasta, warunków planistycznych, możliwości zabudowy, dogodnego dojazdu, ekspozycji, sąsiedztwa oraz powierzchni. Najdroższym i zarazem najbardziej atrakcyjnym rynkiem nieruchomości gruntowych jest centrum Wrocławia, 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 1 000 – 3 300 PLN/m², przy czym ceny w górnych granicach przedziału dotyczą przede wszystkim gruntów z wydanym pozwoleniem na budowę i często obejmują również koszty dokumentacji projektowej.

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 Gospodarcie 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 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

DATA 31.03.2015 WARSZAWA
Sędziusz Stry
adwokat



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

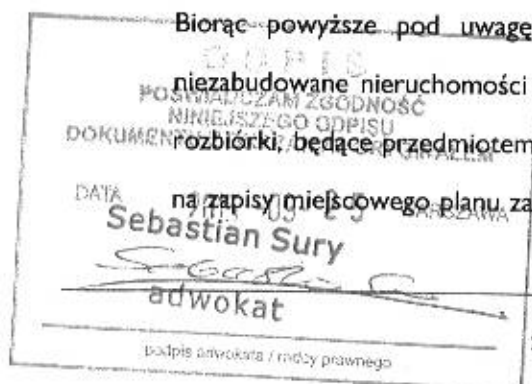
9.1. Wartość rynkowa terenu bez uwzględnienia kosztów rekultywacji

Zgodnie ze zleceniem oszacowano wartość rynkową Nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr ewidencyjny 8/11, 10/32 o łącznej powierzchni 11 323 m², 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 ze szczególnym uwzględnieniem rejonów obrębów Starego Miasta, Placu Grunwaldzkiego oraz północnych części obrębu Południe. 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 2 lat.

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.

Tabela 2 - Atrybuty i ich wpływ na wartość

Cechy różnicujące nieruchomość	Waga cechy	Ocena Uwagi
Lokalizacja	25%	1 Ścisłe centrum Wrocławia. 2 Tereny poza ścisłym centrum miasta m.in. Pl. Grunwaldzki 3 Okolice północnych części obrębu Południe, Kleczków 4 Pozostałe rejony o funkcji biznesowej.
Dostęp i ekspozycja	15%	1 Nieograniczony dostęp pieszy i kołowy, teren z gotowymi drogami dojazdowymi. 2 Ekspozycja lub dostęp przeciętny. 3 Dostęp poprzez służebność, drogi nieutwardzone lub wymagające remontów. 4 Ograniczony dostęp do nieruchomości.
Powierzchnia terenu	15%	1 do 1 000 m ² 2 1 000 - 5 000 m ² 3 5 000 - 20 000 m ² 4 > 20 000 m ²
Warunki fizyczne	20%	1 Teren płaski, kształt regularny, bez nasadzeń. 2 Teren nieregularny, ale dający się zagospodarować. 3 Teren częściowo zajęty przez ciek, lasy, obiekty do rozbioru, sieci itp. 4 Teren nierównomierny topograficznie, wąski, porośnięty lasem, ciek wodny itp.
Potencjał inwestycyjny	25%	1 Istniejący MPZP, decyzja WZ lub PB - wysoka intensywność zabudowy 2 Istniejący MPZP, decyzja WZ lub PB - niska intensywność zabudowy 3 Studium określające dla terenu przeznaczenie U - wysoka intensywność zabudowy 4 Studium określające dla terenu przeznaczenie U - niska intensywność zabudowy
100%		

Ocena: Najlepsza = 1

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA

2015-09-25

WARSZAWA

Sebastian Suty

Sebastian Suty
adwokat

podpis adwokata / radcy prawnego

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 .

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

Tabela 1a: Wybrane nieruchomości podobne

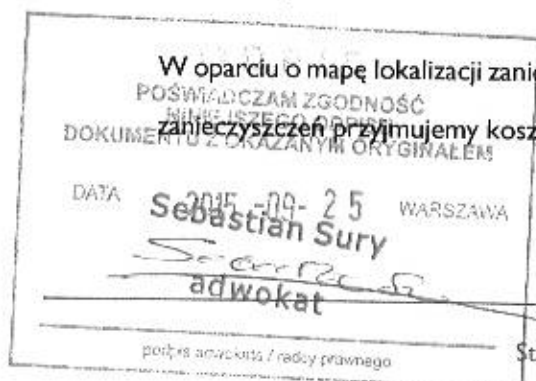
Nr	Data (transakcji)	Adres nieruchomości	Nr działki	Cena netto (PLN)	Cena po korekcie ze względu na tytuł własności (PLN)	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Tytuł prawny	Przeznaczenie	Komentarz	
2	paź 13	Dulcib 7-9m / Obrębi Rac Grunwaldki	43/4	2 409 227	-10,02%	2 348 304	1 078	2 178	własność	usługowa	Budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym.
6	kw 13	Płuckiego / Olszki Szara Miasto	43/8, 70/1, 71	1 770 100	-10,00%	1 592 090	1 538	1 535	własność	MFZP: ASJUC	Funkcja pensjonatu, uzupełnienie strefy parkingowej i dostarczenie na dwóch poziomach kondygnacji apartamentów mieszkalnych z dwiema łazienkami i dwiema łazienkami firm.
7	gru 13	Pl. Francuskiego, Pl. Wawelski 6 / Olszki Szara Miasto	73/11, 73/5, 75/2, 80/2	1 902 000	-10,00%	1 710 000	712	2 385	własność	MFZP: LUK-M3	Usługi oświatowe, mieszkalnictwo, handel detaliczny wielkopowierzchołkowy, usługi kulturalne, usługi towarzyszące, rekreacja, nauka, zdrowie i opieka; infrastruktura drogowa; systemy zarządzania zapytaniem.
ΔC Korekta pomiędzy Cmax i Cmin				819 927		755 214	381	850			
Cena maksymalna				2 409 227		2 348 304	1 078	2 385			
Cena minimalna				1 770 100		1 592 090	712	1 535			
Średnia				2 093 109		1 882 798	944	2 023			

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.

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 13 240 000 PLN.

9.2. Wartość rynkowa terenu z uwzględnieniem kosztów rekultywacji





Wartość rynkową Nieruchomości jako tytułu prawa użytkowania wieczystego z uwzględnieniem wstępnie oszacowanych kosztów rekultywacji gruntu obliczono (po zaokrągleniu) na kwotę 12 810 000 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 działek bez uwzględnienia kosztów rekultywacji

Określona wartość rynkowa Nieruchomości na dzień 3 marca 2015 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:

13 240 000 PLN

Słownie: trzynaście milionów dwieście czterdzieści tysięcy złotych

10.2. Wartość rynkowa działek z uwzględnieniem kosztów rekultywacji

Określona wartość rynkowa Nieruchomości, na dzień 3 marca 2015 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:

12 810 000 PLN

Słownie: dwanaście milionów osiemset dziesięć tysięcy złotych

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA

2015-09-25

WARSZAWA

Sebastian Sury

adwokat

podpis, dowódka i naczty prawego



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

Warszawa, dnia 3 marca 2015 roku,

MARK FREEMAN MRICS

CIS HypZert MLV

Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa

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

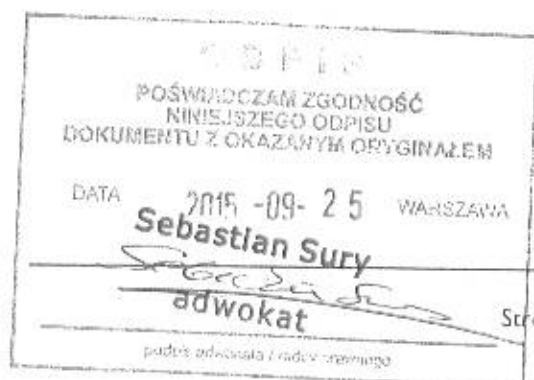
Uprawnienia Nr 2331

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.

Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1

00-078 Warsaw, Poland

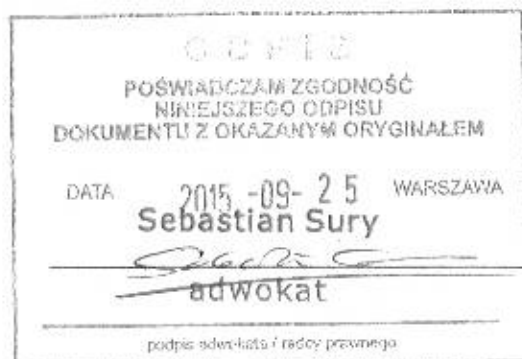
Tel: +48 22 820 20 20





II. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

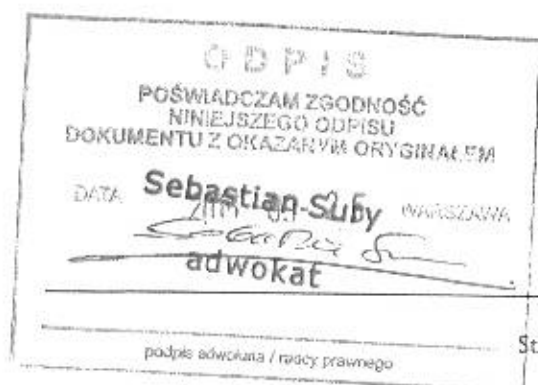
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie zgodnie z celem wyceny, dla którego został sporządzony.
- Niniejszy operat nie może być powielany w całości, bądź części bez pisemnej zgody wykonawcy, co do formy i treści, 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 Ksiąg Wieczystych.
- 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.** WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
- ZAŁĄCZNIK 3.** WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
- ZAŁĄCZNIK 4.** MAPA LOKALIZACJI ZANIECZYSZCZEŃ
- ZAŁĄCZNIK 5.** ZDJĘCIA
- ZAŁĄCZNIK 6.** OBLICZENIA





Data wyceny: 3 marca 2015 r.



ZAŁĄCZNIK 2. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

WYKAZ DZIAŁEK, WYKAZ PODMIOTÓW

z dnia 02.01.2015

Jednostka ewidencyjna: 026401_1, M. Wrocław

Obręb numer: 0051

nazwa: Kleczków

Nazwisko i imię (Nazwa) właściciela lub władającego	Charakter władania	Udział	Adres zamieszkania (siedziba)
SKARB PAŃSTWA	właściciel	1/1	
PRW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	użytkownik wieczysty	1/1	50-457 WROCŁAW, DĄBROWSKIEGO 44

Ark.	Działka	Pow.	Położenie	KW	Jedn. rej.
3	8/6	0.0079		-	G.8

dr 0.0079;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.8/6

3	8/8	0.0435	ZAKŁADOWA	-	G.8
---	-----	--------	-----------	---	-----

dr 0.0435;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.8/8

3	8/10	0.1237		-	G.8
---	------	--------	--	---	-----

Bp 0.1237;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.8/10

3	8/11	0.6800		-	G.8
---	------	--------	--	---	-----

Bp 0.6800;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.8/11

3	10/14	0.2218		-	G.8
---	-------	--------	--	---	-----

dr 0.2218;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/14

3	10/28	0.4575	ZAKŁADOWA 19	-	G.8
---	-------	--------	--------------	---	-----

Bp 0.4575;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/28

3	10/30	0.0096	ZAKŁADOWA	-	G.8
---	-------	--------	-----------	---	-----

dr 0.0096;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/30

Rejestr zabytków: AKLA.

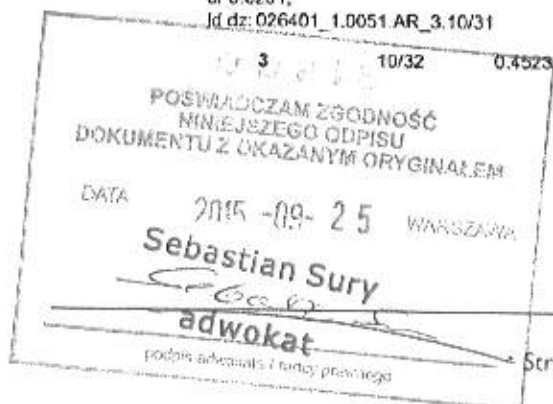
3	10/31	0.0201		-	G.8
---	-------	--------	--	---	-----

dr 0.0201;

Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/31

3	10/32	0.4523		-	G.8
---	-------	--------	--	---	-----

Strona 1 z 3





Bp 0.4523;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/32

3	15/5	0.0127	-	G.8
---	------	--------	---	-----

dr 0.0127;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.15/5

Nazwisko i imię (Nazwa) właściciela lub władającego	Charakter władania	Udział	Adres zamieszkania (siedziba)
SKARB PAŃSTWA	właściciel	1/1	
PRW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	użytkownik wieczysty	1/1	50-457 WROCŁAW, DĄBROWSKIEGO 44

Ark.	Działka	Pow.	Polożenie	KW	Jedn. rej.
3	3/9	0.0008	ZAKŁADOWA	-	G.199

dr 0.0008;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.3/9

3	8/13	0.1071	ZAKŁADOWA	-	G.199
---	------	--------	-----------	---	-------

Bp 0.1071;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.8/13

3	9/2	0.0540	ZAKŁADOWA	-	G.199
---	-----	--------	-----------	---	-------

Bp 0.0540;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.9/2

3	9/11	0.0014	ZAKŁADOWA	-	G.199
---	------	--------	-----------	---	-------

dr 0.0014;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.9/11

3	9/13	0.3512	ZAKŁADOWA 25	-	G.199
---	------	--------	--------------	---	-------

Bp 0.3512;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.9/13

3	9/15	0.0199	ZAKŁADOWA	-	G.199
---	------	--------	-----------	---	-------

Bp 0.0199;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.9/15

3	10/45	0.4508	ZAKŁADOWA 21	-	G.199
---	-------	--------	--------------	---	-------

Bp 0.4508;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/45

3	10/47	0.0030	ZAKŁADOWA	-	G.199
---	-------	--------	-----------	---	-------

Bp 0.0030;
Id dz: 026401_1.0051.AR_3.10/47

Zlecenie nr: ZKK17.TE.6621.6.2015
Sporządził(a): Anna Wojciechowska
Sprawdził(a): Czesława Stopyra

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-09-25 WARSZAWA
Sędzia Sędzi

adwokat

podpis adwokata / radcy prawnego

Pełniącaczę się zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego
Prezydent Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego w Wrocławiu
Zbiór danych EGIB
(liczba materiałów i osob)

2015-09-25

Data wykonania kopii

(imię, nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ)

Adwokat Anna Wojciechowska

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:2500

M. Wrocław
Ośrodek: 5-Plan Główny, Artykuł: 11, 12, 13, 11, 12, 16, 11, 12, 10, 11, 12, 16, 10, 11, 12, 10
Oznaki: 51-Klasztor, Artykuł: 2, 3, 4, 3, 4, 5, 3, 4, 5, 3, 4, 3, 1, 2, 3, 4, 5

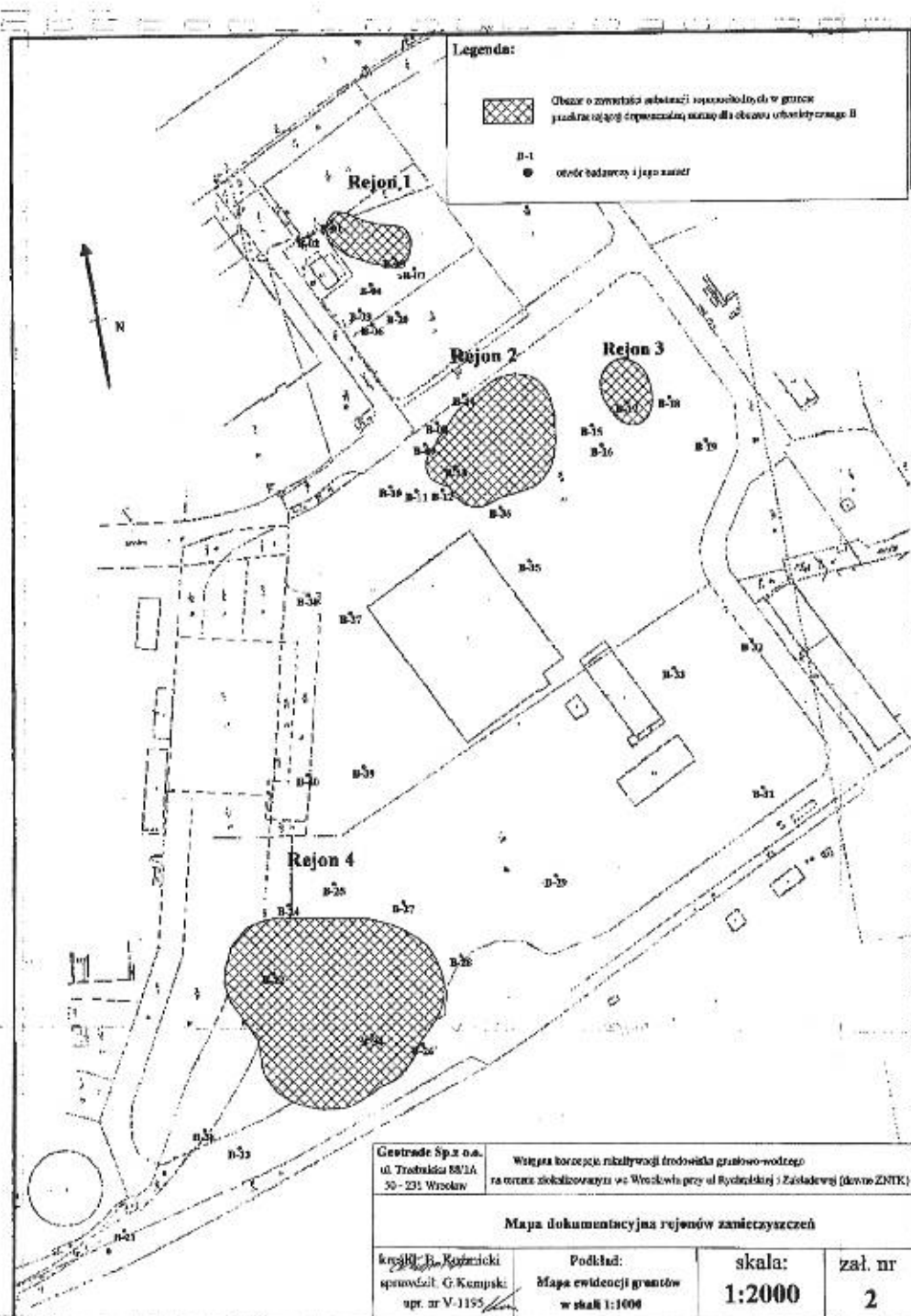
2008.01.14

December 29, 2011

podpis adwokata i notaryj prawnego



ZALĄCZNIK 4. MAPA LOKALIZACJI ZANIECZYSZCZEŃ



POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-09-25 WARSZAWA

Sebastian Sury

adwokat

(podpis adwokata / radcy prawnego)



ZAŁĄCZNIK 5. ZDJĘCIA



Widok w kierunku południowym



Widok w kierunku południowo-zachodnim



Widok w kierunku północno-zachodnim



Widok w kierunku północnym



Widok w kierunku północno-wschodnim



Widok w kierunku wschodnim

U D P T G
POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO ODPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-03-25 WROCŁAW

Sebastian Sury
adwokat

podpis notariusza / notary public



ZAŁĄCZNIK 6. OBLICZENIA

Tabela 3: Cechy i korekty cen

	Obiekt	2	6	7
Data transakcji		paź 13	kwi 13	gru 13
Adres / lokalizacja		Dubois 7-9m / Obręb: Plac Grunwaldzki	Piłsudskiego / Obręb: Stare Miasto	Pl. Franciszkański, Pl. Wolności 6 / Obręb: Stare Miasto
Tytuł prawny	użytkowanie wieczyste	własność	własność	własność
Powierzchnia (m2)	11 323	1 078	1 038	717
PLN/m2 gruntu		2 178	1 535	2 385

Poprawki ze względna na:	Waga cechy	Korekta PLN/m2	Obiekt Ocena PLN/m2	2 Ocena PLN/m2	6 Ocena PLN/m2	7 Ocena PLN/m2
PLN/m2 gruntu		T1	2 033	2 178	1 535	2 385
Lokalizacja	25%	486	3 - 270	2 - 162	1 - 324	1 - 324
Dostęp i ekspozycja	15%	291	3 - 162	1 - 194	1 - 194	2 - 97
Powierzchnia terenu	15%	291	3 - 129	2 - 97	2 - 97	1 - 194
Warunki fizyczne	20%	388	4 - 302	1 - 388	1 - 388	3 - 129
Potencjał inwestycyjny	25%	486	2 -	2 -	2 -	2 -
Skorygowana cena		1 942	1 170	1 337	531	1 640

	PLN
Średnia wartość (/m2)	1 170
Korekta	-
Skorygowana wartość (/m2)	1 170
Powierzchnia (m2)	11 323
Wartość rynkowa	13 242 802
Wartość rynkowa (zaokrąg.)	13 240 000
Wartość/m2 pow. gruntu	1 169
Koszt rekultywacji (wg danych Klienta)	431 300
Wartość rynkowa uwzględniająca koszt rekultywacji	12 808 700
Wartość rynkowa uwzględniająca koszt rekultywacji (zaokrąg.)	12 810 000
Wartość/m2 pow. gruntu	1 131

UDP 13

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
NINIEJSZEGO OPISU
DOKUMENTU Z OKAZANYM ORYGINAŁEM

DATA 2015-03-25 WARSZAWA

Sebastian Sury

adwokat

podpisz adwokata / radcy prawnego

ZAŁĄCZNIK 6 – DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW ZASTOSOWANYCH W NOCIE INFORMACYJNEJ

1. **„ASO BondSpot”** oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot w ramach rynku Catalyst;
2. **„ASO GPW”** oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst;
3. **„BondSpot** oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 26, 00-609 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 0000022931;
4. **„Catalyst”** oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
5. **„Członek ASO”** oznacza podmiot dopuszczony do działania na ASO BondSpot.
6. **„Cena Emisyjna”** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100,00 (sto) złotych;
7. **„Depozyt”** oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
8. **„Dzień Emisji”** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane z Depozycie;
9. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
10. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
11. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności
12. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w ust. 16.2 Warunków Emisji;
13. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w § 15 Warunków Emisji;
14. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
15. **„Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Vantage”** oznacza Emitenta wraz ze spółkami zależnymi i jednostkami zależnymi w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
16. **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
17. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
18. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
19. **„Nieruchomość”** oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu, przy ul. Zakładowej, obręb ewidencyjny Kleczków 0051 składającą się z działek o numerach ewidencyjnych 8/11 oraz 10/32, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00330457/0), stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego przez PRW (działki o numerach ewidencyjnych 8/11 i 10/32 stanowiły uprzednio



część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00053490/7;

20. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
21. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w § 19 niniejszych Warunków Emisji;
22. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określonych w ust. 17.5 Warunków Emisji;
23. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta (także za pośrednictwem Oferującego) propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 10 Ustawy o Obligacjach;
24. „**PRW**” oznacza spółkę pod firmą PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław, spółkę 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 0000376510, posiadającą numer NIP: 6991946252, posiadającą numer REGON: 301658092, o kapitale zakładowym w wysokości 188.805.000,00 złotych;
25. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
26. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
27. „**Regulacje KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW;
28. „**Regulamin ASO BondSpot**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
29. „**Regulamin ASO GPW**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW;
30. „**Rekomendacja T**” dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych, stanowi zbiór zasad dotyczących dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych, zgodnie z dokumentem wydanym przez Komisję Nadzoru Finansowego na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.);
31. „**Rekomendacja S**” dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Stanowi zbiór zasad dotyczących dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, zgodnie z dokumentem wydanym przez

Komisję Nadzoru Finansowego na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1376, z późn. zm.);

32. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;

33. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 120, poz. 1300, ze zm.);¹

34. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538 ze zm.);

35. „**Ustawa o Ofercie**” 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. nr 184, poz. 1539 ze zm)

Prezes Zarządu

Edward Laufer

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

- 4 -

¹ W dniu 1 lipca 2015 r. weszła w życie nowa ustawa o obligacjach uchwalona w dniu 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 nr 238), obligacje serii I zostały wyemitowane przez Vantage Development S.A. przed jej wejściem w życie.