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.

92.000 obligacji serii H oraz 58.000 obligacji serii I asymilowanych pod jednym kodem ISIN wyemitowanych przez spółkę pod firmą Capital Park Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

GRUPA CAPITAL PARK

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.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 30 grudnia 2016 r.

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

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu,

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 obowiązku 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 dla obligacji serii H oraz Warunkach Emisji Obligacji dla obligacji serii I emitowanych przez Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE 5

1.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej: 5

1.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał 5

1.3. Nazwa (firma) i siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta 6

2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW ...7

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta 7

2.1.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem 7

2.1.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami dłużnymi 30

2.1.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego 32

2.2. Cel emisji 38

2.3. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych 38

2.4. Wielkość emisji 38

2.5. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji 39

2.6. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu 39

2.7. Wykup Obligacji 40

2.8. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji 41

2.9. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia 43

2.10. 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 43

2.11. 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 44

2.12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne 44

2.13. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego 44

2.14. 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 44

2.15. 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 45

3. ZAŁĄCZNIKI 46

3.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta 46

3.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta 54

*3.2.1. Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd.....**68***

3.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną 75

3.4. Warunki Emisji Obligacji H 79

3.5. Warunki Emisji Obligacji I..... 101

3.6. Definicje i objaśnienia skrótów 123

1. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE

Emitent:

Nazwa:	**Capital Park S.A.**
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 318 88 88
Numer fax:	+48 22 318 88 89
Strona internetowa:	www.capitalpark.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@capitalpark.pl
NIP:	108-00-09-913
REGON:	142742125
Numer KRS:	0000373001

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

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:
Jan Motz – Prezes Zarządu,
Marcin Juszczyk - Członek Zarządu,
Kinga Nowakowska- Członek Zarządu *(Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Członek Zarządu nie został wpisany do rejestru przedsiębiorców)*

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki i reprezentowania Spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu działający samodzielnie.

1.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

1.3. Nazwa (firma) i siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

Doradca Emitenta (będący jednocześnie podmiotem który oferował Obligacje Emitenta)

Nazwa:	**Michael / Ström Dom Maklerski sp. z o.o.**
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer fax:	+48 22 128 59 89
Strona internetowa:	www.michaelstrom.pl
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000347507

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

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

2.1.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

<u>Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju i na świecie</u>

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

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

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

zakładanej inwestycji mieszkaniowej na projekt handlowy (*źródło: http://www.visavis-streetmall.pl/?page_id=24).*

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

Cykliczność rynku nieruchomości w Polsce

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

Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Przykładowo Raport Emmersona , dotyczący wyceny nieruchomości Grupy, został sporządzony na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce *(źródło: http://www.gpwcatalyst.pl/pub/files/dokumentyinf/Prospekt_emisyjny_Capital_Park.pdf s. 186)*. Nie

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

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

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

Ryzyko konkurencji

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

co nabycie takiej nieruchomości przez Grupę nie zakończyło się powodzeniem, a Grupa utraciła korzystne możliwości inwestycyjne. Niepowodzenie realizacji jakichkolwiek projektów Grupy z przyczyn opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

Ryzyko związane z trudnościami pozyskania dodatkowego finansowania inwestycji

Działalność Grupy jest kapitałochłonna, a Grupa ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup nieruchomości oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znacznych kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie zakładanych. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy. Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Grupa nie może zagwarantować, że jakiekolwiek pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od podmiotów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami

deweloperskimi zostaną uzyskane w zakładanym terminie lub – co jest mniej prawdopodobne – że w ogóle zostaną uzyskane, ani że posiadane obecnie lub nabyte w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo Grupa, podobnie jak inni polscy inwestorzy dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP"), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę jest niepewne.

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

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

Ryzyko aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem pustostanów, warunkami zawieranych umów najmu, a także rodzajem i typem najemców wprowadzanych do nieruchomości. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak Eurocentrum Alfa *(źródło: http://www.urbanity.pl/mazowieckie/warszawa/eurocentrum-alpha,b630)*. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do redukcji pustostanów i renegocjacji czynszu uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać już zakontraktowanych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do stworzenia lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki na przykład poprawie usług dla najemców lub motywowaniu swoich zewnętrznych przedstawicieli (np. przedstawicieli sprzedaży), redukcja współczynnika pustostanów lub renegocjacje czynszu mogą być dla Grupy niemożliwe.

Współczynnik pustostanów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie spadł z poziomu 13,4% na koniec grudnia 2014 r. do 12,3% na koniec 2015 r. (w oparciu o szacunki Cushaman&Wakefield). W związku ze spodziewaną wysoką podażą w 2016 r., poziom pustostanów na koniec tego roku szacowany jest na ok. 16%. Grupa istotną część przychodów

ze sprzedaży uzyskuje z segmentu biurowego (53% w pierwszych 9 miesiącach 2015 r.) – *źródło raporty okresowe- http://inwestor.capitalpark.pl/pl/raporty/okresowe/roczne.htm*.

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

Ryzyko wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości

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

Ryzyko utraty najemców

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (tzw. anchor tenants), dla projektów Grupy jest ważne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego danej inwestycji. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz nadawaniu budynkowi statusu lokalizacji pożądanej przez innych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach wzrostu czynszów lub spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurowania z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku lub postrzeganie projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić

(tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Przykładowo, w przeszłości Grupa spotkała się z sytuacją, w której kluczowy najemca nie przedłużył okresu obowiązywania umowy najmu, co wpłynęło na wycenę nieruchomości i zmusiło Grupę do wcześniejszej spłaty kredytu zaciągniętego pod realizację inwestycji. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Problem utraty najemców oraz trudności z pozyskaniem nowych w szczególności dotyczy rynków regionalnych o mniejszej dynamice rozwoju, które mogą być szczególnie wrażliwe na spadek popytu oraz zmiany koniunkturalne.

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom

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

Ryzyko nieukończenia projektów

Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności możliwości Grupy do uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń i finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Fakt, że Grupa nie zakończyłaby realizacji projektów w terminie lub nie ukończyłaby ich w ogóle, może mieć, negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko opóźnień oraz nieprawidłowego wykonania prac przez wykonawców projektów

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

Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Dodatkowo problemy finansowe generalnego wykonawcy mogą skutkować opóźnieniami w realizacji projektów lub wzrostem kosztów spowodowanych koniecznością zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy. Przykładowo, w związku z ogłoszeniem upadłości przez generalnego wykonawcę realizującego projekt Rubinowy Dom w Bydgoszczy (ul. Krasińskiego 23) prowadzony przez Sander Investments sp. z o.o. *(źródło: http://capitalpark.pl/ Projekty, Mieszkaniowe, Bydgoszcz*), Grupa była zmuszona do zatrudnienia nowego generalnego wykonawcy, co skutkowało opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ponadto z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami

zapewniającymi odpowiednią jakość postanowień umownych na warunkach komercyjnych lub wykonają oni pracę niskiej jakości, może to mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Grupa spotkała się już w przeszłości z sytuacjami, w których opóźnienia w pracach prowadzonych przez generalnych wykonawców spowodowały opóźnienia w realizacji projektu.

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

Ryzyko opóźnień oraz nieprawidłowego wykonania prac z powodu czynników leżących poza kontrolą Emitenta

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

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne,
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów,
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami,
- akty terroru lub zamieszki krajowe,
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu, lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić

realizację projektu bądź spowodować jego zaniechanie, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja 11 z 73 projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Na tym etapie nie generują one jeszcze żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy. Wspomniana realizacja obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, a tym samym jest złożona oraz z natury ryzykowna. Oprócz wspomnianych rodzajów ryzyka na działalność Grupy mogą wpływać dodatkowe czynniki, w szczególności:

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

Wspomniane czynniki, włącznie z czynnikami, które Grupa kontroluje w niewielkim stopniu lub nad którymi nie ma żadnej kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli z którejkolwiek z powyższych przyczyn

niemożliwa będzie realizacja budowy obiektu w terminie lub w ogóle, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną odpowiednią, wymaganą z mocy prawa, infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

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

Jeżeli niezbędna infrastruktura dostępna w projektach Grupy oraz wokół nich nie zostanie poprawiona do czasu ukończenia tych projektów, Grupa może nie mieć możliwości wykorzystania tych lokalizacji w pełnym, zamierzonym zakresie. Może to wpłynąć na wartość i zbywalność projektów Grupy. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia

dla ukończonych projektów. Nie można wykluczyć, iż powyższe czynniki mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko terminowej sprzedaży nieruchomości przez Grupę

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

Ryzyko związane z kosztami modernizacji i remontów nieruchomości

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

Utrzymywanie warunków i stanu technicznego wynajmowanej nieruchomości na odpowiednim poziomie może pociągać za sobą znaczne koszty, które zwykle obciążają wynajmującego. Przykładowo w przypadku projektu Eurocentrum Alfa konieczne było poniesienie dodatkowych

nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją systemu przeciwpożarowego poprzez wprowadzenie dźwiękowego systemu ostrzegawczego w budynku. Grupa może nie być w stanie przenieść takich kosztów napraw i modernizacji na inne osoby, w szczególności na najemców, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z pozwami z tytułu wadliwej budowy i z negatywnym rozgłosem

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

Ryzyko powstania zobowiązania związane ze sprzedażą posiadanej inwestycji

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, zapewnień i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia, zapewnienia i zobowiązania okażą się nieprawidłowe, lub jeżeli Grupa nie spełni takich oświadczeń, zapewnień i zobowiązań. Zdarzało się, że w dotychczas zawieranych umowach sprzedaży projektów Grupa udzielała standardowych oświadczeń, zapewnień i przyjmowała na siebie zobowiązania do zapłaty odszkodowań w zakresie, w jakim takie oświadczenia i zapewnienia okażą się nieprawidłowe. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących takich oświadczeń, zapewnień lub zobowiązań i może być zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko zabezpieczeń systemów informatycznych

Grupa gromadzi dane dotyczące aktywów, dane finansowe i bazy klientów w formie elektronicznej w swoich systemach IT. Mimo wdrażania systemów zabezpieczeń i wykonywania

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością w zakresie ochrony środowiska

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

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

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

prawa dotyczących ochrony środowiska, Grupa może być zobowiązana do zapłaty grzywien lub innych kar.

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

Ryzyko postępowań sądowych

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i administrowaniem nieruchomości, w tym w ramach umów o współpracy, które wiążą się z pewną liczbą niewielkich spraw sądowych oraz innych postępowań prawnych w ramach zwykłej działalności.

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

Ryzyko niewystarczającego ubezpieczenia

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w prowadzeniu swojej działalności, a niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle.

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

<u>Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu kierowniczego oraz pozyskaniem i zatrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu</u>

W związku z realizacją swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Istnieje prawdopodobieństwo, że operacyjna złożoność oraz skala projektów Grupy dalej wzrosną, a także zakres obowiązków jej kierownictwa w wyniku oczekiwanego rozwoju działalności Grupy, co spowoduje konieczność pozyskania przez Grupę dodatkowych wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub takich pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji,

nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi

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

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

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

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

Ryzyko istotnych wahań wartości podanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne", przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy za okres, w którym występuje aktualizacja. W wyniku powyższego Grupa może posiadać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie zostaną sprzedane.

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

Ryzyko kursowe

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

Spółki z Grupy, celem zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. currency hedging), aby zmniejszyć wpływ wahań kursów walut oraz niestabilność zwrotów z inwestycji, mogą zawierać umowy i dokonywać transakcji zabezpieczających, między innymi transakcji na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro. Nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja złotego wobec euro w przyszłości może znacząco obniżyć dochody Grupy w złotych oraz wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy. Ponadto, gdyby nastąpiła deprecjacja złotego wobec euro, biorąc pod uwagę fakt, że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość w złotych kwoty wyrażonej w euro, najemcy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, ponieważ co do zasady osiągają oni przychody w złotych. W związku z powyższym wszelka istotna deprecjacja złotego w stosunku do euro może

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko niewłaściwego działania pracowników Grupy

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

Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Grupy

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciążyła swoje aktywa w przeszłości i może je także w przyszłości obciążać hipoteką albo ustanawiać zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, zawierać gwarancje i zobowiązywać się do nieustanawiania zastawów (tzw. negative pledge). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów. Grupa może nie dokonać płatności

kwoty głównej lub oprocentowania z tytułu kredytów Grupy lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zapewnienia z powodu okoliczności, będących poza kontrolą Grupy. Okoliczności te mogą obejmować wymogi do spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za natychmiast wymagalne, uznaniem gwarancji zapłaty za natychmiast wymagalne, uruchomić wykonanie postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. cross default), a efektem może być natychmiastowa spłata kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych, a ukończenie projektów, których powyższe okoliczności dotyczą, może zostać opóźnione albo ograniczone. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Przykładowo w przypadku pewnych projektów Grupy w przeszłości, w związku z wypowiedzeniem umów najmu przez najemcę oraz spadkiem przychodów generowanych przez nieruchomości, które były przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielonych na realizację wskazanych projektów, Grupa była zmuszona do przedpłacenia tych kredytów. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

<u>Ryzyko zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów</u>

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

czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z polskim systemem prawnym

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

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

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

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych regulacji spółki z Grupy będą musiały podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego spotyka się istotne rozbieżności. Spółka nie może zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla spółek z Grupy, interpretacji przepisów podatkowych realizowanych przez spółki z Grupy. Nie można także wykluczyć ryzyka, że poszczególne interpretacje podatkowe, uzyskane oraz stosowane już przez spółki z Grupy zostaną zakwestionowane.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Ponadto, z uwagi na transgraniczny charakter, na działalność Grupy mają również wpływ umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innym

państwami. Odmienna interpretacja umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

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

Ryzyko związane z działaniami administracji publicznej

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

Ryzyko kwestionowania tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce z Grupy, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami

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

Ryzyko związane z działalnością sądów wieczysto księgowych

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

Ryzyko związane z reprywatyzacją

Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w Polsce w okresie powojennym wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez Skarb Państwa. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez Polskę do systemu gospodarki rynkowej w 1989 r. wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw

utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprywatyzacyjnych w Polsce. Pomimo to nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprywatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. W przeszłości Grupa miała do czynienia z roszczeniami reprywatyzacyjnymi w ramach projektu Rezydencje Pałacowa. Obecnie nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprywatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z większościowymi akcjonariuszami

Patron Capital L.P. II i Patron Capital L.P. III, wchodzące w skład grupy Patron Capital Partners („Fundusze Patron"), współkontrolują, za pośrednictwem CP Holdings S.à r.l., ok. 71,10% łącznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Ponadto Statut przyznaje niektórym akcjonariuszom uprawnienia osobiste do powoływania członków Rady Nadzorczej, a na datę sporządzenia Noty Informacyjnej jedynie dwóch z sześciu członków Rady Nadzorczej powoływanych jest przez Walne Zgromadzenie. W związku z powyższym Fundusze Patron będą miały możliwość zadecydowania o wyniku każdego głosowania na Walnym Zgromadzeniu, a w szczególności głosowania dotyczącego podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zmiany Statutu, wyboru członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej, wypłaty dywidendy oraz zatwierdzenia określonych transakcji nabycia lub zbycia aktywów.

2.1.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami dłużnymi

Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system 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.

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).

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).

Na dzień sporządzenia Niniejszej Noty Informacyjnej, łączna wartość zobowiązań Emitenta wynikających z emisji obligacji wynosi 170 mln.

Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone, a tym samym w przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: (i) jedynie z majątku Emitenta, (ii) dopiero po zaspokojeniu wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił

w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregokolwiek ze wskazanych w pkt. 16.5 i 16.6 Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu obligacji, Obligatariusz może 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.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień pkt. 17 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu dowolnej liczby Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu obligacji danej serii, obligacje te 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.

2.1.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot organizator alternatywnego systemu obrotu ma prawo zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem innych przepisów niniejszego Regulaminu ASO BondSpot, w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Organizator alternatywnego systemu obrotu ASO BondSpot zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot w przypadkach określonych przepisami prawa zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.
Organizator alternatywnego systemu obrotu ASO BondSpot zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot może również zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi w przypadku

powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 Członków ASO.

Zgodnie z §11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, jego organizator może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem innych przepisów niniejszego Regulaminu ASO GPW:

1) na wniosek emitenta,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa organizator alternatywnego systemu obrotu ASO GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

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

Organizator alternatywnego systemu obrotu zgodnie z zapisami § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia. (zapis wyłączenie w § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW)

Organizator alternatywnego systemu obrotu, zgodnie z zapisami § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,

3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem iż organizator może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu, na tej podstawie jeżeli przed upływem terminu wskazanego w niniejszym punkcie sąd wyda postanowienie:

- o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

W powyższych trzech przypadkach, zgodnie z § 14 ust. 2b Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 2b, organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza instrumenty dłużne z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym, lub
- umorzenia przez sąd przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego lub postępowania o zatwierdzenie układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym , lub
- uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub postępowaniu upadłościowym .

Zgodnie z §. 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot i § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW i § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, BondSpot oraz GPW SA jako organizatorzy alternatywnego systemu obrotu, wykluczają z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych w takim regulaminie sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich postanowień odpowiedniego regulaminu ASO obowiązującego w danym czasie.

Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW i 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 wprowadzeniem 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 i BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki istniejące w alternatywnym systemie obrotu, organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminów ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator

Alternatywnego Systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17 c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o ofercie publicznej w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzenie MAR), na podstawie którego zostaną przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie zostały przyjęte krajowe regulacje ustalające wysokość sankcji, w związku z czym w zakresie zakresu i wysokości kar administracyjnych zastosowanie mają przepisy Rozporządzenia MAR

W przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na Emitenta może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15.000.000 EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego zatwierdzonego sprawozdania,
- w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2.500.000 EUR lub 2% całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego zatwierdzonego sprawozdania,
- w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1.000.000 EUR.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć,

że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

2.2. Cel emisji

Celem emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

Emitent pozyskane środki z emisji obligacji wykorzystał na realizację inwestycji ETC Swarzędz oraz Neptun House w Gdańsku.

2.3. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii H i I, o oprocentowaniu zmiennym.
Emisje Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały nr 1/03/2016 Zarządu CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii H,
- Uchwały nr 1/03/2016 Rady Nadzorczej CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji.

oraz

- Uchwały Zarządu nr 1/05/2016 CAPITAL PARK S.A. z dnia 19 maja 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I,
- Uchwały nr 1/03/2016 Rady Nadzorczej CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji.

Na podstawie Uchwały nr 544/16 KDPW z dnia 12 sierpnia 2016 roku Zarząd KDPW postanowił dokonać w dniu 17 sierpnia 2016 r. asymilacji 92.000 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące) obligacji na okaziciela serii H zarejestrowanych w KDPW pod kodem PLCPPRK00110 z 58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy) obligacji na okaziciela serii I zarejestrowanymi w KDPW pod kodem PLCPPRK00128.

Z dniem 17 sierpnia 2016 roku pod kodem PLCPPRK00128 oznaczonych jest 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela Emitenta.

2.4. Wielkość emisji

Obligacje serii H

W ramach serii H Emitent wyemitował 92.000 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 9.200.000,00 (dziewięć milionów dwieście tysięcy) złotych.

Obligacje serii I

W ramach serii I Emitent wyemitował 58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5.800.000,00 (pięć milionów osiemset tysięcy) 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 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii H	Obligacje serii I
Sposób oferowania obligacji	Oferta prywatna	Oferta prywatna
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	od 24 marca 2016 r. do 19 kwietnia 2016 r.	od 19 maja 2016 r. do 9 czerwca 2016 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	22 kwietnia 2016 r.	14 czerwca 2016 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą	150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy)	58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy)
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	nie wystąpiła	nie wystąpiła
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	92.000 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące)	58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	100,00 (sto) złotych	100,00 (sto) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	61 (sześćdziesiąt jeden)	47 (czterdzieści siedem)
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	61 (sześćdziesiąt jeden)	47 (czterdzieści siedem)

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 dotyczy	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wynoszą 306.000 zł, w tym: • przygotowania i przeprowadzenia oferty, sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa oraz promocji oferty: 306.000 zł, • wynagrodzenia subemitentów: 0 zł,	Łączne koszty wynoszą 194.000 zł, w tym: • przygotowania i przeprowadzenia oferty sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa oraz promocji oferty: 194.000 zł, • wynagrodzenia subemitentów: 0 zł,
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji Obligacji zostały zaliczone do kosztów finansowych w chwili ich powstania.	Koszty emisji Obligacji zostały zaliczone do kosztów finansowych w chwili ich powstania.

2.7. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2019** r., z zastrzeżeniem pkt. 15.2. i 15.3. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 2.7.1. i 2.7.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

2.7.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 16 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

2.7.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego na zasadach opisanych w pkt. 17 Warunków Emisji (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej).

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu wypłaty odsetek za IV,V,VI Okres Odsetkowy – 1%,
- W Dniu wypłaty odsetek za VII, VIII Okres Odsetkowy – 0,5%,
- W Dniu wypłaty odsetek za IX, X, XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW i BondSpot, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

2.8. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- punkt 18 *Odsetki* (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej),
- punkt 19 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji* (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej).

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża Obligacji wynosi 4,80 p.p. (cztery i 80/100 punktu procentowego).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dl okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 18.4 Warunków Emisji (pkt. 3.4 i 3.5 Noty Informacyjnej).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw	Dzień ustalenia Stopy Procentowej
I.	Dzień Emisji	15 lipca 2016 r.	7 lipca 2016 r.	---*
II.	15 lipca 2016 r.	15 października 2016 r.	7 października 2016 r.	11 lipca 2016 r.
III.	15 października 2016 r.	15 stycznia 2017 r.	5 stycznia 2017 r.	11 października 2016 r
IV.	15 stycznia 2017 r.	15 kwietnia 2017 r.	7 kwietnia 2017 r.	10 stycznia 2017 r.
V.	15 kwietnia 2017 r.	15 lipca 2017 r.	7 lipca 2017 r.	11 kwietnia 2017 r.
VI.	15 lipca 2017 r.	15 października 2017 r.	6 października 2017 r.	11 lipca 2017 r.
VII.	15 października 2017 r.	15 stycznia 2018 r.	5 stycznia 2018 r.	10 października 2017 r.
VIII.	15 stycznia 2018 r.	15 kwietnia 2018 r.	6 kwietnia 2018 r.	9 stycznia 2018 r.
IX.	15 kwietnia 2018 r.	15 lipca 2018 r.	6 lipca 2018 r.	10 kwietnia 2018 r.
X.	15 lipca 2018 r.	15 października 2018 r.	5 października 2018 r.	10 lipca 2018 r.
XI.	15 października 2018 r.	15 stycznia 2019 r.	7 stycznia 2019 r.	9 października 2018 r.
XII.	15 stycznia 2019 r.	15 kwietnia 2019 r.	5 kwietnia 2019 r.	9 stycznia 2019 r.

*ze względu na różne długości pierwszego okresu odsetkowego ustalenie Stopy Procentowej odbyło się oddzielnie dla każdej z serii.

2.9. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

2.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na dzień 31 marca 2016 r. wynosi 287.022 tys. zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 246.049 tyś. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 19.180 tys. zł,
- wartość zobowiązań przeterminowanych: brak.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) na dzień 31 marca 2016 r. wynosi 1.091.179 tys. zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 1 028.410 tys. zł,
- obowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 63.380 tys. zł.

Perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

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

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna (tys. PLN)	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
B	CAP0617	350 000	35 000 000	czerwiec 2017	TAK	Nie
C	CAP0917	200 000	20 000 000	wrzesień 2017	TAK	Nie

D	CAP1217	538 855	53 885 500	grudzień 2017	TAK	Nie
E	CAP0318	111 145	11 114 500	marzec 2018	TAK	Nie
F	CAP0618	331 163	33 116 300	czerwiec 2018	TAK	Nie
G	CAP0818	18 837	1 883 700	sierpień 2018	TAK	Nie
H i I	---	15 000	15 000 000	kwiecień 2019	NIE	Nie

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:
Raporty bieżące - http://inwestor.capitalpark.pl/pl/raporty/biezace.htm
Raporty okresowe - http://inwestor.capitalpark.pl/pl/raporty/okresowe/roczne.htm

2.11. 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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

2.12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

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

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami niezabezpieczonymi.

2.14. 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.

2.15. 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.

3. ZAŁĄCZNIKI

3.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/373001/17/20161222122349 Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 22.12.2016 godz. 12:23:49
Numer KRS: 0000373001

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		17.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	17	Data dokonania wpisu	02.09.2016
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/50311/16/79		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 142742125, NIP: 1080009913
3.Firma, pod którą spółka działa	CAPITAL PARK SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. FRANCISZKA KLIMCZAKA, nr 1, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-797, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@CAPITALPARK.PL
4.Adres strony internetowej	HTTP://CAPITALPARK.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/373001/17/20161222122349 Strona 2 z 8

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	12.11.2010 R. NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA TOMASZ WOJECIECHOWSKI UL. KOSZYKOWA 60/62 LOK. 36, 00-673 WARSZAWA REP. A 2163/2010
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28 LIPCA 2011 ROKU, REP. A NR 5281/2011, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA TOMASZA WOJCIECHOWSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY UL. KOSZYKOWEJ 60/62 UCHYLONO W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWY TEKST STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	3	30.09.2013 R., REP. A NR 6616/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIENIONO § 7, § 13 UST.1, § 16 UST. 4, § 19, § 23 UST. 3 I 4, § 26 UST. 1 I 2 I 4, § 27 PKT 1, 2, 4, DODANO W § 27 PKT 5 I 6
	4	23.10.2013 R., REP. A NR 7249/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA: § 5, § 11 UST. 3, § 19 UST.4 ORAZ § 26 UST. 2 I § 26 UST. 2 PKT 1. 04.11.2013 R., REP. A NR 7516/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA: § 5.
	5	23.04.2013 R., REP. A NR 2736/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. KOSZYKOWA 60/62, ZMIANA § 5 UST. 1 STATUTU; 30.09.2013 R., REP. A NR 6616/2013, NOTARIUSZ TOMASZ WOJCIECHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. KOSZYKOWA 60/62, ZMIANA § 5 UST. 1 STATUTU.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	106 201 813,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	------
3.Liczba akcji wszystkich emisji	106201813

4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	106 201 813,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	5 761 032,00 ZŁ

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	74 458 541,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	71693301
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	2765240
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	NA JEDNĄ AKCJĘ SERII F PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.
4	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	20955314
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	9230252
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	1457706
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI I REPREZENTOWANIA SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MOTZ
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	62011502579
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JUSZCZYK
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	73032208519
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOŚLACZ
	2.Imiona	MICHAŁ CEZARY
	3.Numer PESEL/REGON	77022509235
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	BRESLAUER
		2.Imiona	KEITH
		3.Numer PESEL	---
	2	1.Nazwisko	LAW
		2.Imiona	SHANE
		3.Numer PESEL	---
	3	1.Nazwisko	UTTING
		2.Imiona	MATTHEW EDWARD
		3.Numer PESEL	---
	4	1.Nazwisko	ISHIKAWA
		2.Imiona	KATARZYNA
		3.Numer PESEL	72102007005
	5	1.Nazwisko	KSEŃ
		2.Imiona	JACEK WOJCIECH
		3.Numer PESEL	49102403254
	6	1.Nazwisko	FRANKOWSKA
		2.Imiona	ANNA
		3.Numer PESEL	67033100208

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	3	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	6	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	7	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	8	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Identyfikator wydruku: RP/373001/17/20161222122349 Strona 6 z 8

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	17.08.2011	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	10.04.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	18.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	14.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	12.11.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	10.04.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	18.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	14.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 22.12.2016
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

3.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT CAPITAL PARK SPÓŁKA AKCYJNA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka prowadzi działalność pod firmą: Capital Park Spółka Akcyjna („**Spółka**") i może używać skrótu firmy: Capital Park S.A.
2. Założycielami Spółki są: CP Realty (Gdansk) S.à r.l. z siedzibą pod adresem 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luksemburg oraz CP Realty II S.à r.l. z siedzibą pod adresem 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luksemburg.
3. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 2

1. Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
2. W zakresie swojej działalności Spółka może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa, zakłady, przedsiębiorstwa oraz inne placówki, jak również przystępować do innych spółek.

§ 3

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1) sprzedaż i kupno nieruchomości oraz powiązanego z nieruchomościami zadłużenia, papierów wartościowych, spółek i aktywów;
2) budowa, realizacja i rozbiórka projektów budowlanych, włącznie z przygotowywaniem terenu pod budowę i wznoszeniem kompletnych budynków;
3) zarządzanie, wynajmowanie i obsługa nieruchomości;
4) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
5) leasing finansowy oraz pozostałe formy udzielania kredytów, z wyłączeniem działalności, która może być wykonywana wyłącznie przez banki;
6) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
7) działalność spółek holdingowych, oraz wszelka działalność związana z powyższymi.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 5

Kapitał zakładowy

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 104.744.107 (słownie: sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) złotych i podzielony jest na 104.744.107 (słownie: sto cztery miliony siedemset czterdzieści cztery tysiące sto siedem) akcji o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda, w tym:
   1) 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych imiennych serii A;
   2) 71.693.301 (siedemdziesiąt jeden milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta jeden) akcji zwykłych imiennych serii B;
   3) 20.955.314 (słownie: dwadzieścia milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta czternaście) akcji zwykłych na okaziciela serii C;
   4) 9.230.252 (słownie: dziewięć milionów dwieście trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii E; oraz
   5) 2.765.240 (dwa miliony siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści) akcji imiennych serii F uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
2. Kapitał zakładowy został opłacony w gotówce w całości przez założycieli przed zarejestrowaniem Spółki.
3. Akcje Spółki są akcjami zwykłymi, za wyjątkiem akcji uprzywilejowanych serii F.
4. Akcje w Spółce mogą być imienne lub na okaziciela.
5. Wszelkie akcje imienne Spółki zostaną przekształcone na akcje na okaziciela w dniu ich dematerializacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9.
6. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.
7. Akcje serii F pozostają akcjami uprzywilejowanymi tak długo, jak uprawnionym z nich jest Jan Motz i nie mogą zostać przeniesione z uprzywilejowaniem. Przeniesienie akcji serii F przez Jana Motza na jakikolwiek inny podmiot lub osobę skutkować będzie wygaśnięciem uprzywilejowania w odniesieniu do przeniesionych akcji.
8. Jeżeli Rada Nadzorcza uzna posiadacza akcji serii F za Osobę Wykluczoną z Programu z Tytułu Naruszenia lub Inną Osobę Odchodzącą z Programu na podstawie postanowień Regulaminu Programu Motywacyjnego przyjętego uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lipca 2011 roku, ze zmianami przyjętymi uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2013 roku, uprzywilejowanie posiadanych przez takiego posiadacza akcji serii F wygaśnie.
9. W odniesieniu do akcji serii F, ich przeniesienie (zgodnie z postanowieniami ust. 7) lub wystąpienie zdarzenia opisanego w ust. 8 spowoduje zamianę takich akcji serii F z akcji imiennych uprzywilejowanych na akcje zwykłe na okaziciela. W takiej sytuacji akcje serii F podlegające

zamianie będą oznaczane jako akcje serii B. W takim przypadku, jeżeli pozostałe akcje serii B są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, Zarząd będzie bez zbędnej zwłoki ubiegać się o dopuszczenie nowo zamienionych akcji serii B do obrotu na takim rynku regulowanym.

§ 6

Kapitały rezerwowe

Spółka może tworzyć kapitał rezerwowy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 7

Warunkowy kapitał zakładowy

1. Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 7.218.738 zł (słownie: *siedem milionów dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych*) i dzieli się na nie więcej niż 7.218.738 (słownie: *siedem milionów dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem*) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda.
2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii D posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lipca 2011 roku, ze zmianami przyjętymi uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2013 roku.
3. Uprawnionymi do objęcia akcji serii D będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.
4. Prawo objęcia akcji serii D może być wykonane do dnia 31 grudnia 2019 roku.

§ 8

Umorzenie akcji

1. Akcje Spółki mogą być umorzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone (umorzenie dobrowolne).
2. Akcjonariuszowi, którego akcje zostały umorzone, przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia nie może być niższa od wartości przypadających na akcje aktywów netto wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy. Za zgodą akcjonariusza umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia.
3. Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 9

Organami Spółki są:

a) Walne Zgromadzenie,

b) Zarząd, oraz

c) Rada Nadzorcza.

V. WALNE ZGROMADZENIE

§ 10

1. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki w Warszawie lub w jakimkolwiek innym mieście na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej będącym siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważnie odbyte bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

§ 11

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące odwołania któregokolwiek z członków Zarządu podejmowane są większością dwóch trzecich głosów.
3. Z zastrzeżeniem akcji serii F, każda akcja daje swojemu posiadaczowi prawo do jednego głosu.

§ 12

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają wszystkie sprawy zastrzeżone przepisami Kodeksu spółek handlowych lub postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 13

1. Jan Motz (nr PESEL: 62011502579) i Jerzy Kowalski (nr PESEL: 70071101496), działając łącznie, a nie indywidualnie („**Pierwsza Uprawniona Grupa**"), oraz CP Realty (Gdansk) s.à r.l., CP Realty II s.à r.l. oraz CP Holdings s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając łącznie, a nie indywidualnie („**Druga Uprawniona Grupa**") (Pierwsza Uprawniona Grupa i Druga Uprawniona Grupa będą dalej nazywane „**Uprawnionymi Grupami**"), będą posiadali uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie później niż na dzień przypadający pięć tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu o zwołanie takiego Walnego Zgromadzenia lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia, każda z Uprawnionych Grup posiada uprawnienie osobiste do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i ustalenia porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.

VI. ZARZĄD

§ 14

1. Zarząd może liczyć od jednego do czterech członków. W skład Zarządu mogą wchodzić: Prezes Zarządu, Wiceprezes lub Wiceprezesi Zarządu oraz pozostali członkowie Zarządu, wybierani na okres wspólnej kadencji, przy czym w każdym czasie – za wyjątkiem sytuacji, w której Zarząd składa się z jednego członka – w skład Zarządu powinien wchodzić Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu.
2. Kadencja członków Zarządu wynosi pięć lat.
3. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
4. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące powołania członka Zarządu określały będą, czy dany członek jest Prezesem czy, odpowiednio, Wiceprezesem Zarządu.

§ 15

Spółkę reprezentuje każdy członek Zarządu działający jednoosobowo.

§ 16

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz.
2. Zarząd jest uprawniony do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Zarząd działa na podstawie przyjętego przez siebie i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, który może przewidywać podział obowiązków pomiędzy poszczególnych członków Zarządu.
5. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych Spółki.
6. Każdy członek Zarządu może zażądać zwołania posiedzenia Zarządu przez Prezesa Zarządu. Jeżeli posiedzenie Zarządu nie zostanie zwołane w ciągu siedmiu (7) dni od takiego żądania, posiedzenie może zostać zwołane przez danego członka Zarządu.
7. Posiedzenia Zarządu mogą odbywać się, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo- lub telekonferencji. Bez uszczerbku dla powyższego, uchwały Zarządu mogą być podejmowane na piśmie.

§ 17

Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących wszystkich istotnych zdarzeń jakie wystąpiły w stosunku do działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmować będzie również raport o przychodach, kosztach i wynikach finansowych

Spółki, a w szczególności kwartalne, półroczne lub, odpowiednio, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki i jej grupy.

§ 18

Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może wypłacić zaliczkę na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego.

VII. RADA NADZORCZA

§ 19

1. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną, pięcioletnią kadencję.
2. Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków.
3. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.
4. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięciu procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie do wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięciu procent) głosów w Spółce, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie do żądania odwołania przez Walne Zgromadzenie członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w niniejszym ust. 4, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy Walne Zgromadzenie nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.
5. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% (dziesięć procent) głosów w

Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

6. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 10% (dziesięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej włącznie.
7. Tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiej Uprawnionej Grupie przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej włącznie.
8. Uprawnienia osobiste do powołania lub odwołania członków Rady Nadzorczej, o których mowa powyżej w ust. 3, 4, 5, 6 i 7 powyżej, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład odpowiedniej Uprawnionej Grupy.
9. Uprawnienie osobiste Pierwszej Uprawnionej Grupy do wyznaczenia kandydatów, spośród których ma zostać powołany jeden z członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa powyżej w ust. 4, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia nie później niż na 14 (czternaście) dni przed wyznaczoną datą Walnego Zgromadzenia, którego treść Spółka niezwłocznie opublikuje na swojej stronie internetowej. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez akcjonariuszy wchodzących w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy.
10. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie według własnego uznania, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa nie wykona swojego uprawnienia w terminie wskazanym w ust. 9, Walne Zgromadzenie powoła członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. W sytuacji, gdy Pierwsza Uprawniona Grupa lub Druga Uprawniona Grupa nie wykona uprawnienia osobistego, o których mowa w ust. 3, 5, 6 oraz 7 w terminie jednego miesiąca od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez siebie członka Rady Nadzorczej, Zarząd w terminie 7 (siedmiu) dni zwoła Walne Zgromadzenie na dzień przypadający nie później niż 60 (sześćdziesiąt) dni od daty wygaśnięcia mandatu takiego członka Rady Nadzorczej, które to Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do powołania takiego członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. Uprawnienie Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w niniejszym ust. 11, nie pozbawia Pierwszej Uprawnionej Grupy ani Drugiej Uprawnionej Grupy prawa odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie i jednoczesnego powołania członka Rady Nadzorczej lub, w przypadku określonym w ust. 4,

jednoczesnego wskazania kandydatów, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze członka Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.
2. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie), liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej liczby członków określonej zgodnie z § 19 ust. 2 powyżej, w tym poniżej ustawowego minimum, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawował do czasu powołania jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo przez Uprawnione Grupy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wybranego przez odpowiednią Uprawnioną Grupę, chyba że, w zależności od przypadku, Walne Zgromadzenie lub odpowiednia Uprawniona Grupa zatwierdzi kooptowanego członka.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu niezależnego członka komitetu audytu, o którym mowa w § 25, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności, o których mowa w art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.
4. Rada Nadzorcza w dokooptowanym składzie niezwłocznie zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia kooptowanego członka albo wyboru jego następcy albo wezwie odpowiednią Uprawnioną Grupę do złożenia oświadczenia o zatwierdzeniu kooptowanego członka albo powołaniu jego następcy zgodnie z ust. 2 powyżej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji, w sytuacji, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej dwóch.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia wszystkich członków Rady Nadzorczej o powołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 21

1. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

2. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1 i 2 powyżej nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

§ 23

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Rada Nadzorcza działa na podstawie przyjętego przez siebie regulaminu.
3. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami kodeksu spółek handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
   1) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) oraz biznes planów Grupy, jak również wszelkich istotnych zmian do tych dokumentów lub odstępstw w stosunku do ich postanowień; powyższe plany powinny przynajmniej obejmować: planowane przychody i koszty Grupy dla danego roku obrotowego, prognozę bilansu na koniec roku obrotowego, plan przepływów pieniężnych dla roku finansowego (w tym szczegółowy opis wpływu na prognozy na kolejny rok) oraz szczegółowy opis kluczowych zdarzeń, planów i strategii (włącznie z planami biznesowym poszczególnych Podmiotów Zależnych);
   2) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przedstawionych w rocznym biznes planie Grupy, o którym mowa w pkt 1), a w szczególności: a) zawieranie lub zmiany porozumień lub umów;
      b) składanie jednostronnych oświadczeń;
      c) zaciąganie zobowiązań;
      d) dokonywanie rozporządzeń i nabywanie mienia;
      e) ponoszenie lub zaciąganie zobowiązań do poniesienia kosztów; lub
      f) złożenie pozwu lub odpowiedzi na pozew w postępowaniu sądowym,

      których wartość przekracza kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4), ustaloną na dzień zaciągnięcia wiążącego zobowiązania na podstawie średniego kursu wymiany ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski za pełen miesiąc kalendarzowy poprzedzający daną datę. Dla celów niniejszego ust. 3 pkt 2), seria czynności prawnych lub transakcji zawartych z tym samym podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 *„Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”*), w okresie sześciu miesięcy, uznawane są za jedną transakcję lub czynność prawną; oraz
   3) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne jakie mają zostać zawarte pomiędzy Spółką lub jej podmiotami powiązanymi a członkami Zarządu lub, odpowiednio,

ich podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 *„Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”*);

4) rozporządzanie udziałami w spółce CP Management sp. z o.o.;
5) zatwierdzanie listy panelu doradców Grupy, a w szczególności doradców prawnych i podatkowych, jak również rzeczoznawców majątkowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej;
6) zatwierdzanie powoływania doradców Spółki, a w szczególności doradców finansowych, prawnych i podatkowych, w związku z transakcjami o wartości przewyższającej kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4) oraz zatwierdzanie powoływania rzeczoznawców majątkowych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej, w każdym przypadku w zakresie, w jakim powyżsi doradcy lub rzeczoznawcy majątkowi nie wchodzą w skład panelu doradców zatwierdzonego uprzednio przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami punktu 5) powyżej;
7) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki oraz
8) wykonywanie praw głosu przez Zarząd działający w imieniu Spółki jako akcjonariusza lub wspólnika jej Podmiotów Zależnych na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników takich Podmiotów Zależnych w następujących sprawach:
   a) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) oraz biznes planów Podmiotu Zależnego, jak również wszelkich istotnych zmian do tych dokumentów lub odstępstw w stosunku do ich postanowień; powyższe plany powinny przynajmniej obejmować: planowane przychody i koszty Podmiotu Zależnego dla danego roku obrotowego, prognozę bilansu na koniec roku obrotowego, plan przepływów pieniężnych dla roku finansowego (w tym szczegółowy opis wpływu na prognozy na kolejny rok) oraz szczegółowy opis kluczowych zdarzeń, planów i strategii;
   b) powoływanie lub odwoływanie członków zarządu, chyba że powoływane osoby są członkami zarządu Spółki lub zostały uprzednio zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
   c) zatwierdzanie powoływania doradców Podmiotu Zależnego, a w szczególności doradców finansowych, prawnych i podatkowych, w związku z transakcjami o wartości przewyższającej kwotę 3 (trzech) milionów Euro bez VAT (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4) oraz zatwierdzanie powoływania rzeczoznawców majątkowych Podmiotu Zależnego do wyceny nieruchomości inwestycyjnych na potrzeby sprawozdawczości finansowej, w każdym przypadku w zakresie, w jakim powyżsi doradcy lub rzeczoznawcy majątkowi nie wchodzą wkład do panelu doradców zatwierdzonego uprzednio przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami punktu 5) powyżej; oraz
   d) wyrażanie zgody na wszelkie określone poniżej czynności, które (i) nie były uwzględnione albo (ii) są realizowane są na warunkach w sposób istotny odbiegających

od przedstawionych w rocznym biznes planie Podmiotu Zależnego, o którym mowa w pkt a) powyżej (lecz z wyłączeniem transakcji z jakimkolwiek innym podmiotem Grupy, za wyjątkiem czynności, o których mowa w punkcie (vi) i (vii) poniżej):

(i) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Podmiotu Zależnego;

(ii) zbywanie akcji lub udziałów w Podmiocie Zależnym;

(iii) przystąpienie nowego akcjonariusza lub wspólnika do Podmiotu Zależnego;

(iv) połączenie Podmiotu Zależnego z innym podmiotem;

(v) umorzenie akcji lub udziałów w Podmiocie Zależnym;

(vi) likwidacja Podmiotu Zależnego (chyba że dany Podmiot Zależny nie posiada istotnych aktywów ani zobowiązań);

(vii) istotna zmiana statutu lub umowy spółki Podmiotu Zależnego (w szczególności wszelkie zmiany, które (i) modyfikują listę czynności wymagających zgody walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników danego Podmiotu Zależnego lub (ii) zmieniają sposób powoływania członków rady nadzorczej danego Podmiotu Zależnego (o ile została ustanowiona) będą uważane za istotne),

e) wyrażanie zgody na wszelkie transakcje i czynności prawne zawierane pomiędzy Podmiotem Zależnym lub jego podmiotami powiązanymi a członkami zarządu Podmiotu Zależnego lub ich podmiotami powiązanymi;

f) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Podmiotu Zależnego lub sprawowaniu w stosunku do niego zarządu albo nadzoru.

4. Od chwili gdy Patron Capital L.P. II, Patron Capital L.P. III lub jakiekolwiek inne fundusze Patron dostarczą do Spółki pisemne oświadczenie stwierdzające, że nie posiadają już łącznie, bezpośrednio lub pośrednio, poprzez podmioty kontrolowane lub współkontrolowane (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 *„Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”*), jednej czwartej głosów w Spółce, progi wymienione w § 23 ust. 3 pkt 2), § 23 ust. 3 pkt 6) oraz § 23 ust. 3 pkt 8) litera c) wynosić będą 6 (sześć) milionów Euro bez VAT. Spółka ogłosi otrzymanie takiego oświadczenia na swojej stronie internetowej.
5. Wszystkie sprawy przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd dotyczące zmian niniejszego Statutu, a w szczególności wszelkie zmiany kapitału zakładowego Spółki, będą w pierwszej kolejności przedstawiane przez Zarząd Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia i zaopiniowania.
6. Projekty uchwał proponowanych do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie przedstawiane będą akcjonariuszom przez Zarząd łącznie z opinią Rady Nadzorczej, o której mowa w § 23 ust. 5 przed Walnym Zgromadzeniem tak, aby mogły zostać przejrzane i ocenione.

§ 24

1. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów posiadających znaczące powiązania ze Spółką (dalej „**Niezależni Członkowie Rady**

Nadzorczej"). Kryteria niezależności powinny być zgodne z Aneksem II do Zalecenia Komisji (dalej „**Aneks**"). Bez względu na postanowienia punktu (b) Aneksu, osoba będąca pracownikiem Spółki lub spółki z nią stowarzyszonej nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności opisane w Aneksie. Dodatkowo związkiem z akcjonariuszem wykluczającym niezależność członka Rady Nadzorczej rozumianą w tej zasadzie jest faktyczny i znaczący związek z akcjonariuszem, który posiada prawo do wykonywania przynajmniej pięciu procent (5%) wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

§ 25

Komitet audytu

1. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę.
2. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:
   1) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
   2) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
   3) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
   4) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
   5) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług;
   6) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.
3. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów określa regulamin Rady Nadzorczej.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 26

Uprawnienia osobiste

1. Uprawnienia osobiste przyznane Pierwszej Uprawnionej Grupie, o których mowa w § 13 i § 19, wygasają:
   1) w stosunku do albo Jana Motza, albo Jerzego Kowalskiego, jeżeli którykolwiek z nich przestanie być akcjonariuszem Spółki, w takim przypadku drugi z nich będzie posiadał uprawnienia osobiste, o których mowa w § 13 i § 19, indywidualnie, a wszelkie odniesienia do Pierwszej Uprawnionej Grupy będą rozumiane jako odniesienia do odpowiednio Jana Motza albo Jerzego Kowalskiego, w zależności od tego, który z nich pozostanie akcjonariuszem Spółki; oraz
   2) w stosunku do zarówno Jana Motza, jak i Jerzego Kowalskiego, jeżeli obaj przestaną być akcjonariuszami Spółki.
2. Uprawnienia osobiste przyznane Drugiej Uprawnionej Grupie, o których mowa w § 13 i § 19, wygasają:
   1) w stosunku do albo CP Realty (Gdansk) s.à r.l. albo CP Realty II s.à r.l. albo CP Holdings s.à r.l., jeżeli którykolwiek z nich przestanie być akcjonariuszem Spółki, w takim przypadku pozostałe lub pozostały z tych podmiotów posiadać będzie uprawnienia osobiste, o których mowa w § 13 i § 19, a wszelkie odniesienia do Drugiej Uprawnionej Grupy rozumiane będą jako odniesienia do pozostałych akcjonariuszy wchodzących w skład Drugiej Uprawnionej Grupy, w zależności od tego, który lub które z nich pozostaną akcjonariuszami Spółki; oraz
   2) w stosunku do zarówno CP Realty (Gdansk) s.à r.l., CP Realty II s.à r.l. oraz CP Holdings s.à r.l., jeżeli wszystkie powyższe trzy podmioty przestaną być akcjonariuszami Spółki.
3. W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych postanowienia niniejszego Statutu dotyczące wygasłych uprawnień osobistych zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.
4. Wybory organów w trybie określonym w § 14 i § 19 następują po raz pierwszy w dniu pierwszego Walnego Zgromadzenia po rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 r., przy czym w dniu tego Walnego Zgromadzenia mandaty dotychczasowych członków organów wygasają.

§ 27

Definicje Dla potrzeb niniejszego Statutu:

1. **„Ustawa o biegłych rewidentach”** oznacza ustawę z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649 ze zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.
2. **„Ustawa o obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.

3. **„Kodeks spółek handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, ze zm.).
4. „**Zalecenie Komisji**" oznacza Zalecenie Komisji z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczące roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) w brzmieniu z dnia rejestracji Uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu z dnia 30 września 2013 roku.
5. „**Grupa**" oznacza Spółkę wraz z jej Podmiotami Zależnymi.
6. „**Podmiot Zależny**" oznacza jakikolwiek podmiot kontrolowany lub współkontrolowany (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 *„Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych"*) przez Spółkę.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Rok obrotowy Spółki rozpoczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia, przy czym pierwszy rok obrotowy Spółki rozpoczął się 12 listopada 2010 roku i zakończył 31 grudnia 2010 roku.

3.2.1. Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd

Ad 12 porządku obrad: Przewodnicząca przedstawiła uchwałę o następującej treści:----------

„Uchwała nr 17/06/2016

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Capital Park S.A.

(„Spółka")

z dnia 20 czerwca 2016 roku

w sprawie zmiany Statutu Spółki

§ 1

W związku ze zrzeczeniem się przez Jerzego Kowalskiego (nr PESEL 70071101496), na podstawie umowy zawartej ze Spółką w dniu 1 lutego 2016 roku, uprawnień osobistych przysługujących Jerzemu Kowalskiemu na podstawie Statutu Spółki, jak również w związku z likwidacją dwóch podmiotów wchodzących w skład Drugiej Uprawnionej Grupy w

19

rozumieniu Statutu Spółki, to jest CP Realty (Gdansk) S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu i adresem przy 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luxembourg, oraz CP Realty II S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu i adresem przy 6, Avenue Pasteur, L-2310 Luxembourg, Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym, na podstawie art. 430 Kodeksu Spółek Handlowych, postanawia zmienić Statut Spółki w ten sposób, że:----------

1) **§ 13 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:----------**

„§ 13

1. Jan Motz (nr PESEL: 62011502579) („**Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz**") oraz CP Holdings s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („**Drugi Uprawniony Akcjonariusz**") (Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz i Drugi Uprawniony Akcjonariusz będą dalej nazywani „**Uprawnionymi Akcjonariuszami**") będą posiadali uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie później niż na dzień przypadający pięć tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.----------
2. Jeżeli nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu o zwołanie takiego Walnego Zgromadzenia lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia, każdy z Uprawnionych Akcjonariuszy posiada uprawnienie osobiste do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i ustalenia porządku obrad takiego Walnego Zgromadzenia.";--

2) **§ 19 ust. 3 - 11 Statutu Spółki otrzymują następujące brzmienie:**

„3. Tak długo, jak Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz posiada co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.----------

4. Tak długo, jak Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz posiada co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięciu procent) głosów w Spółce, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. Tak długo, jak Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz posiada co najmniej 2,1% (dwa i jedna dziesiąta procenta) lecz poniżej 5% (pięciu procent) głosów w Spółce, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do żądania odwołania przez Walne Zgromadzenie członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w niniejszym ust. 4, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy Walne Zgromadzenie nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.----------

5. Tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% (dziesięć procent) głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.----------

6. Tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 10% (dziesięć procent) głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej włącznie.----------

7. Tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej włącznie.----------

8. Uprawnienia osobiste do powołania lub odwołania członków Rady Nadzorczej, o których mowa powyżej w ust. 3, 4, 5, 6 i 7 powyżej, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza.----------

9. Uprawnienie osobiste Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza do wyznaczenia kandydatów, spośród których ma zostać powołany jeden z członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie, o którym mowa

powyżej w ust. 4, wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia nie później niż na 14 (czternaście) dni przed wyznaczoną datą Walnego Zgromadzenia, którego treść Spółka niezwłocznie opublikuje na swojej stronie internetowej. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza.----------

10. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie według własnego uznania, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej. ----------

11. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, gdy Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz nie wykona swojego uprawnienia w terminie wskazanym w ust. 9, Walne Zgromadzenie powoła członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. W sytuacji, gdy Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz lub Drugi Uprawniony Akcjonariusz nie wykona uprawnienia osobistego, o którym mowa w ust. 3, 5, 6 oraz 7 w terminie jednego miesiąca od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez siebie członka Rady Nadzorczej, Zarząd w terminie 7 (siedmiu) dni zwoła Walne Zgromadzenie na dzień przypadający nie później niż 60 (sześćdziesiąt) dni od daty wygaśnięcia mandatu takiego członka Rady Nadzorczej, które to Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do powołania takiego członka Rady Nadzorczej wedle własnego uznania. Uprawnienie Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w niniejszym ust. 11, nie pozbawia Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza ani Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza prawa odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie i jednoczesnego powołania członka Rady Nadzorczej lub, w przypadku określonym w ust. 4, jednoczesnego wskazania kandydatów, spośród których Walne Zgromadzenie wybierze członka Rady Nadzorczej.";----------

) **§ 20 ust. 2 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:-----**

„2. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej (z innego powodu niż odwołanie), liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej liczby członków określonej zgodnie z § 19 ust. 2 powyżej, w tym poniżej ustawowego minimum, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawował do czasu powołania jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo przez Uprawnionych Akcjonariuszy w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wybranego przez odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza, chyba że, w zależności od przypadku, Walne Zgromadzenie lub odpowiedni Uprawniony Akcjonariusz zatwierdzi kooptowanego członka.";----------

4) **§ 20 ust. 4 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:-----**

„4. Rada Nadzorcza w dokooptowanym składzie niezwłocznie zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia kooptowanego członka albo wyboru jego następcy albo wezwie odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza do złożenia oświadczenia o zatwierdzeniu kooptowanego członka albo o powołaniu jego następcy zgodnie z ust. 2 powyżej.";----------

5) **§ 25 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje następujące brzmienie:-----**

„1. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza.";-----

6) **§ 26 ust. 1 i 2 Statutu Spółki otrzymują następujące brzmienie:-**

„1. Uprawnienia osobiste przyznane Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi, o których mowa w § 13 i §

19, wygasają, jeśli Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz przestanie być akcjonariuszem Spółki.----------

2. Uprawnienia osobiste przyznane Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi, o których mowa w § 13 i § 19, wygasają, jeśli Drugi Uprawniony Akcjonariusz przestanie być akcjonariuszem Spółki."----------

§ 2

W związku z § 1 niniejszej uchwały upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki z uwzględnieniem zmian wynikających z postanowień niniejszej uchwały.----------

§ 3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, a w zakresie zmian Statutu Spółki w dniu rejestracji tych zmian przez sąd rejestrowy."---

Następnie Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad powyższą uchwałą.

Po przeprowadzonym głosowaniu Przewodnicząca stwierdziła, że:----------

- w głosowaniu nad powyższą uchwałą oddano 82.441.538 (osiemdziesiąt dwa miliony czterysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści osiem) ważnych głosów z 79.676.298 (siedemdziesiąt dziewięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem) akcji, stanowiących 75,63 % (siedemdziesiąt pięć całych i sześćdziesiąt trzy setne procenta) kapitału zakładowego;----------

- za podjęciem powyższej uchwały oddano 82.441.538 (osiemdziesiąt dwa miliony czterysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści osiem) głosów; ----------

- głosów przeciw nie oddano (zero głosów);----------

- głosów wstrzymujących się nie oddano (zero głosów); ----------

- ogółem w powyższym głosowaniu oddano 82.441.538 (osiemdziesiąt dwa miliony czterysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści osiem) głosów. ----------

Następnie Przewodnicząca stwierdziła, że powyższa uchwała została podjęta.----------

3.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1/03/2016
Zarządu Capital Park S.A. z dnia 22 marca 2016 r.
w przedmiocie emisji obligacji serii H

Zarząd Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 371 §1-3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), stosownie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 01/03/2016, z dnia 22 marca 2016 r. podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Spółka wyemituje do 150 000 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) złotych.

§ 2

1. Ustala się następujące parametry Obligacji:
   1) na okaziciela.
   2) nie zabezpieczone.
   3) nie posiadające formy dokumentu.
   4) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**"), w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
   5) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% lub 4,7% lub 4,8% w skali roku; ostateczna wysokość marży ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji.
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka zamierza wprowadzić Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3

1. Upoważnia się Jana Motza, Marcina Juszczyka oraz Michała Koślacza do zatwierdzenia treści dokumentów związanych z ofertą Obligacji w tym, w szczególności propozycji nabycia oraz warunków emisji.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba członków Zarządu – 3
Liczba obecnych członków Zarządu – 2
Uprawnionych do głosowania – 2
Głosów „Za" – 2, Głosów „Przeciw" – 0, Głosów „Wstrzymujących się" – nie było

Jan Motz – prezes Zarządu

Marcin Juszczyk – członek Zarządu

Uchwała nr 01/05/2016
Zarządu Capital Park S.A. z dnia 19 maja 2016 r.
w przedmiocie emisji obligacji serii I

Zarząd Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 371 §1-3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawa**), na postawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/03/2016, z dnia 22 marca 2016 r., w związku z wyemitowaniem przez Spółkę w dniu 22 kwietnia 2016 r. w ramach ww. upoważnienia 92 000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 9.200.000 zł podejmuje uchwałę o niniejszej treści.

§ 1

Spółka wyemituje do 58 000 (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 5.800.000,00 (słownie: pięć milionów osiemset tysięcy) złotych.

§ 2

1. Ustala się następujące parametry Obligacji:
   1) na okaziciela.
   2) nie zabezpieczone.
   3) nie posiadające formy dokumentu.
   4) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**"), w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
   5) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,8% w skali roku.
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka zamierza wprowadzić Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Michał Kośiacz
Członek Zarządu

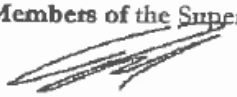
Prezes Zarządu
Jan Motz

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Uchwała nr 1/03/2016 Rady Nadzorczej Capital Park S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w postaci emisji obligacji	Resolution No 1/03/2016 of the Supervisory Board of Capital Park S.A. of 22 March 2016 Regarding granting an approval for bond issue
Rada Nadzorcza Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka), działając na podstawie §23 ust. 3 pkt 2 lit c Statutu Spółki podejmuje uchwałę o następującej treści:	The Supervisory Board of Capital Park S.A. with its registered office in Warsaw ("Company"), pursuant to §23 clause 3 item 2(c) of the Company's Articles of Association, adopts a resolution as follows:
§ 1 Rada Nadzorcza Spółki udziela zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania w postaci emisji do 150 000 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) złotych („**Obligacje**").	§ 1 The Supervisory Board of the Company approves the issue of not more than 150 000 (hundred fifty thousand) bearer bonds, with the nominal value of PLN 100,00 (hundred) each, with a total nominal value of not more than PLN 15.000.000,00 (fifteen millions) ("**Bonds**")
Zgoda zawarta w niniejszej uchwale obowiązuje do dnia 30 czerwca 2016 r.	Above approval is granted until 30 June 2016.
§ 2 Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach. Pozostałe warunki emisji Obligacji określone zostaną przez Zarząd Spółki.	§ 2 Issue of Bonds shall be conducted in accordance with Article 33 point 2 o the Bonds Act, by sending a proposal to purchase Bonds to not more than 149 adresses in a ,manner that does not constitute a public offer of securities. The Company's Managment Board is authorised to determine other conditions of the issue of Bonds
§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.	§ 3 The resolution shall enter in to force on the date of adoption.
Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, Polska wersja będzie wiążąca.	Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.

Podpisy Członków Rady Nadzorczej:

Signatures of Members of the Supervisory Board:



Keith Breslauer

Shane Law

Matt Utting

Anna Frankowska

Katarzyna Ishikawa

Jacek Kseń

3.4. Warunki Emisji Obligacji H

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII H

EMITOWANYCH PRZEZ:

CAPITAL PARK S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

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:

CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000373001, NIP: 1080009913, REGON: 142742125, o kapitale zakładowym w wysokości 105 348 131,00 zł (w pełni opłacony) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

1.1. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A.;

1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;

1.3. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;

1.4. „**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.5 Warunków Emisji;

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;

1.6. **„Data Badania”** oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego;

1.7. „**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;

1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;

1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

1.12. „**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;

1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.2 Warunków Emisji;

1.14. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.1 Warunków Emisji;

1.15. „**Emisja**" oznacza emisję Obligacji;

1.16. „**Formularz**" oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;

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

1.18. **„Grupa",** „**Grupa Emitenta**" oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;

1.19. **„Jednostkowy Dług Netto"** - łączna wartość bilansowa jednostkowych oprocentowanych zobowiązań Emitenta, w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych oraz poręczeń udzielonych przez Emitenta pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z jednostkowego sprawozdania finansowego

1.20. **„Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto"** - stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta

1.21. **„Kapitały Własne Emitenta"** - wartość bilansowa kapitałów własnych Emitenta w ujęciu jednostkowym

1.22. **„Kapitały Własne Grupy"** - wartość bilansowa kapitałów własnych Grupy w ujęciu skonsolidowanym (wraz z uwzględnieniem kapitałów mniejszości)

1.23. „**KDPW**" oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.24. „**Klient Instytucjonalny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;

1.25. „**Klient Indywidualny**" oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;

1.26. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);

1.27. „**Materiały informacyjne**" oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta,

1.28. „**Marża**" oznacza 4,8 punktów procentowych w skali roku;

1.29. **„MSR"** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości

1.30. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

1.31. „**Należność Główna**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.32. „**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;

1.33. „**Odsetki**", „**Oprocentowanie**" oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 18 Warunków Emisji;

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

1.35. „**Podmiot Zależny**” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;

1.36. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza którekolwiek z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu lub Bezwzględnych Postaw Wcześniejszego Wykupu;

1.37. „**Propozycja Nabycia**" oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

1.38. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.39. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.40. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.41. „**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*;

1.42. „**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;

1.43. **„Skonsolidowany Dług Netto”** - łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty

1.44. „**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 półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

1.45. „**Sponsor Emisji**” oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.46. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 18.4.2 Warunków Emisji;

1.47. „**Subskrybent**" oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;

1.48. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.49. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);

1.50. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);

1.51. „**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 (tj.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382);

1.52. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy"** - stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;

1.53. „**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.6 Warunków Emisji;

1.54. **„Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

1.55. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 46 i nast. Ustawy o Obligacjach regulaminem stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają 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

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały nr 1/03/2016 Zarządu CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii H,

3.1.3. Uchwały nr 1/03/2016 Rady Nadzorczej CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji.

4. Nazwa Obligacji

Nazwa Obligacji brzmi: „*Obligacje serii H wyemitowane przez: CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie*".

5. Seria Obligacji

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą H.

6. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

Cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy nie został określony.

7. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

8. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 150 000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

9. Próg emisji

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

10. Dzień i miejsce emisji

Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Warszawie.

11. Tryb Emisji

11.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

11.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Emisji (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

12. Zbywalność Obligacji

12.1. Obligacje są zbywalne.

12.2. 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. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

13.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

14. Świadczenia Emitenta

14.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

14.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 - Warunków Emisji oraz

14.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.

14.2. 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.

15. Wykup Obligacji

15.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 15 kwietnia **2019 r.** („**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji.

15.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 16 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

15.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

15.2.2. na żądanie Emitenta.

15.3. 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.

15.4. 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 pkt 18 Warunków Emisji.

15.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

15.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

15.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

15.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

16. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

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

16.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów 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.

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

16.4. W przypadku, gdy:

16.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

16.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

16.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 20.2 Warunków Emisji do upływu 60 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 60 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Bezwzględna Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

16.5.1. <u>Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne</u>

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli

16.5.2. <u>Rozwiązanie Emitenta</u>

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.

16.5.3. <u>Wykluczenie akcji Emitenta</u>

Emitent przestanie być spółką, której akcje są notowane na rynku głównym GPW

16.5.4. <u>Rynek ASO</u>

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

16.5.5. <u>Wskaźnik Zadłużenia Grupy</u>

Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania będzie wyższy niż 1,20.

16.5.6. <u>Wskaźnik Zadłużenia Jednostkowy</u>

Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania będzie wyższy niż 0,35.

16.5.7. Emisja innych obligacji

(i) Emitent wyemituje obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji

(ii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji

(iii) w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostanie ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji

16.5.8. Wypłata dywidendy

Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przed podmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Delta (Al. Jerozolimskie 132, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Racławicka Point (ul. Racławicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 80% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji

16.5.9. Pożyczki i poręczenia na rzecz osób trzecich

Emitent lub spółki z Grupy Emitenta:

(i) udzielą lub zobowiążą się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakiemukolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta,

(ii) udzielą lub zobowiążą się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta,

(iii) udzielą lub zobowiążą się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta,

- z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina, o ile pożyczki te nie przekraczają kwoty 200.000,00 zł. w

okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji;

16.5.10. Prowadzenie Inwestycji Art N

Emitent rozpocznie właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art N (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się:

(i) wszelkich prac rozbiórkowych;

(ii) prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina;

(iii) prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej;

(iv) wycinki drzew i krzewów;

(v) zabezpieczenia budynków;

(vi) wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie;

(vii) wykonania niwelacji terenu;

(viii) zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;

(ix) budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy.

16.5.11. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone, chyba że nieprawdziwość w całości lub części oświadczeń lub zapewnień wyniknęła pomimo zachowania należytej staranności i te oświadczenia lub zapewnienia na moment ich złożenia były zgodne z najlepszą wiedzą Emitenta

16.5.12. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z §20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

16.6. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 20.2 Warunków Emisji, do upływu 60 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu pod warunkiem, że w tym czasie Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę potwierdzającą, że dane zdarzenie może stanowić podstawę żądania wcześniejszego wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 60 dni od dnia podjęcia uchwały, o której mowa powyżej, chyba że przed jej podjęciem

stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Względna Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

16.6.1. Transakcje nierynkowe

jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;

16.6.2. Przesłanki do ogłoszenia upadłości

jeśli zaistnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30.000.000 PLN;

16.6.3. Zajęcie majątku

jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania;

16.6.4. Zapłata kar

jeżeli na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30.000.000 PLN i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;

16.6.5. Niespłacenie Zadłużenia Finansowego

jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);

- gdzie Zadłużenie Finansowe oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

17. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

17.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

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

17.1.2. 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;

17.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu wypłaty odsetek za IV,V,VI Okres Odsetkowy – 1%,
- W Dniu wypłaty odsetek za VII, VIII Okres Odsetkowy – 0,5%,
- W Dniu wypłaty odsetek za IX, X, XI Okres Odsetkowy - brak premii.

17.1.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

18.1.3. 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.

18.2. Naliczanie odsetek

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

18.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

18.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 15 lipca **2016** 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).

18.2.4. 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
1	Dzień Emisji	15 lipca 2016 r.
2	15 lipca 2016 r.	15 października 2016 r.
3	15 października 2016 r.	15 stycznia 2017 r.
4	15 stycznia 2017 r.	15 kwietnia 2017 r.
5	15 kwietnia 2017 r.	15 lipca 2017 r.
6	15 lipca 2017 r.	15 października 2017 r.
7	15 października 2017 r.	15 stycznia 2018 r.
8	15 stycznia 2018 r.	15 kwietnia 2018 r.
9	15 kwietnia 2018 r.	15 lipca 2018 r.
10	15 lipca 2018 r.	15 października 2018 r.
11	15 października 2018 r.	15 stycznia 2019 r.
12	15 stycznia 2019 r.	15 kwietnia 2019 r.

18.2.5. 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 włącznie.

18.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (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 rzeczywistą 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).

18.4. Ustalanie Stopy Procentowej

18.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

18.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**").

18.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia 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).

18.4.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

18.4.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

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

19. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

19.2. 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 przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

19.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

19.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

19.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. Dodatkowe obowiązki Emitenta

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

20.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 15.5, ust. 16.4, ust. 16.5 i ust. 16.6 Warunków Emisji w przypadku gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 20.3 Warunków Emisji.

20.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.capitalpark.pl lub innej, która ją zastąpi (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

21. Przedawnienie

21.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po z upływem 10 lat.

22. Prawo właściwe. Jurysdykcja

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

23. Zawiadomienia

23.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.capitalpark.pl lub innej, która ją zastąpi.

23.2. 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.

24. postanowienia końcowe

24.1. 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.

24.2. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII H EMITOWANYCH PRZEZ CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") znajduje zastosowanie do obligacji serii H wyemitowanych przez Emitenta ("**Obligacje**").

(b) Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji dotyczących Obligacji ("**Warunki Emisji**").

2. ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta:

(i) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;

(ii) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji; oraz

(iii) z własnej inicjatywy Emitenta.

(b) W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (a) (i), zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.

(c) Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.

(d) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 2 (a) (ii) lub punkcie 2 (b), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku Emitenta niepodlegającego obowiązkowi wpisu do rejestru upoważnienie wydaje sąd rejestrowy właściwy według siedziby Emitenta.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim lub raportem bieżącym, jeżeli Obligacje Emitenta są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu lub Emitent jest spółką publiczną.

(h) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie. Zgromadzenie Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany lub organizującego alternatywny system obrotu.

(i) Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 tej ustawy. Obligacje zapisane w ewidencji dają prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

(j) Świadectwo depozytowe lub zaświadczenie powinno zostać złożone, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

(k) Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista Obligatariuszy powinna zawierać:

  (i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza,

  (ii) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,

(l) Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

(m) Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Obligatariusz może uczestniczyć w zgromadzeniu obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(b) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu

(c) Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

(d) W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.

(f) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(g) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w punkcie 2 (k), a w przypadku, o którym mowa w punkcie 3 (a), dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

(h) Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy

(i) Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(j) Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

(k) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(l) W Zgromadzeniu udział może brać Agent Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowane na nim, co najmniej 50 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji zapadają większością 3/4 głosów, a w przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym przez "**postanowienia kwalifikowane**" należy rozumieć postanowienia warunków emisji dotyczące:

(i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,

(ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,

(iii) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,

(iv) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji,

(v) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy

(e) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(f) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w punkcie 4 (d) oraz 4 (e) zapadają bezwzględną większością głosów.

(g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

(h) Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

(i) Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

(j) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:

(i) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy,

(ii) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał,

(iii) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:

- łączną liczbę głosów ważnych,
- procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy,
- liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia,

(iv) zgłoszone sprzeciwy.

(k) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

(l) Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.

(m) W terminie, o którym mowa w punkcie 3 (i), Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go, co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

(n) Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.

(o) Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.

(p) Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

(q) Kopie protokołów oraz uchwał Zgromadzenia są przechowywane w siedzibie Agenta Emisji.

5. ZASKARŻANIE UCHWAŁ

(a) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Emitentowi powództwa o uchylenie uchwały.

(b) Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszom, którzy:

(i) głosowali przeciwko uchwale i po jej podjęciu żądali zaprotokołowania sprzeciwu,

(ii) bezzasadnie nie zostali dopuszczeni do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy,

(iii) nie byli obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy, w przypadku wadliwego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy lub podjęcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

(c) Powództwo o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały.

(d) W przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały zgromadzenia obligatariuszy wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie dłużej jednak niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały.

(e) Wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały nie wstrzymuje jej wykonania.

(f) Obligatariuszom, o których mowa w punkcie 5 (b), przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko Emitentowi powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy sprzecznej z ustawą.

(g) Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy należy wnieść w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia uchwały. Punkt 5 (e) stosuje się odpowiednio.

(h) W przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu termin do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały.

(i) Upływ terminów określonych w punkcie 5 (g) oraz 5 (h) nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały.

(j) Informację o uchyleniu uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy lub stwierdzeniu jej nieważności Emitent niezwłocznie publikuje na swojej stronie internetowej.

(k) Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać uprawnienia Obligatariusza określone w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy, w szczególności prawo głosu z Obligacji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe.

6. ZASADY ZWROTU KOSZTÓW

Koszty Zgromadzenia Obligatariuszy wynikające ze Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

3.5. Warunki Emisji Obligacji I

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII I

EMITOWANYCH PRZEZ:

CAPITAL PARK S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

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:

CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000373001, NIP: 1080009913, REGON: 142742125, o kapitale zakładowym w wysokości 105 348 131,00 zł (w pełni opłacony) (dalej zwana: „**Emitentem**").

1. Definicje

1.1. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;

1.2. „**Banki Referencyjne**" oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;

1.3. „**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.5 Warunków Emisji;

1.4. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;

1.5. **„Data Badania"** oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego;

1.6. „**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;

1.7. „**Dzień Emisji**" oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;

1.8. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

1.11. „**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;

1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.2 Warunków Emisji;

1.13. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.1 Warunków Emisji;

1.14. „**Emisja**" oznacza emisję Obligacji;

1.15. „**Formularz**" oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;

1.16. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.17. **„Grupa",** „**Grupa Emitenta**" oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;

1.18. **„Jednostkowy Dług Netto"** - łączna wartość bilansowa jednostkowych oprocentowanych zobowiązań Emitenta, w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych oraz poręczeń udzielonych przez Emitenta pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z jednostkowego sprawozdania finansowego

1.19. **„Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto"** - stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta

1.20. **„Kapitały Własne Emitenta"** - wartość bilansowa kapitałów własnych Emitenta w ujęciu jednostkowym

1.21. **„Kapitały Własne Grupy"** - wartość bilansowa kapitałów własnych Grupy w ujęciu skonsolidowanym (wraz z uwzględnieniem kapitałów mniejszości)

1.22. „**KDPW**" oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.23. „**Klient Instytucjonalny**" oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;

1.24. „**Klient Indywidualny**" oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;

1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);

1.26. „**Materiały informacyjne**" oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta,

1.27. „**Marża**" oznacza 4,8 punktów procentowych w skali roku,

1.28. **„MSR"** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości

1.29. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

1.30. „**Należność Główna**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.31. „**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;

1.32. „**Odsetki**", „**Oprocentowanie**" oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 18 Warunków Emisji;

1.33. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;

1.34. „**Podmiot Zależny**" oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;

1.35. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**" oznacza którekolwiek z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu lub Bezwzględnych Postaw Wcześniejszego Wykupu;

1.36. „**Pośrednik Techniczny**" oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A.;

1.37. „**Propozycja Nabycia**" oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

1.38. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.39. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.40. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.41. „**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*;

1.42. „**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;

1.43. **„Skonsolidowany Dług Netto"** - łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty

1.44. „**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 półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

1.45. „**Sponsor Emisji**" oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.46. „**Stopa Bazowa**" ma znaczenie nadane w pkt. 18.4.2 Warunków Emisji;

1.47. „**Subskrybent**" oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;

1.48. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.49. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);

1.50. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);

1.51. „**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 (tj.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382);

1.52. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy"** - stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;

1.53. „**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.6 Warunków Emisji;

1.54. **„Zadłużenie Finansowe"** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

1.55. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 46 i nast. Ustawy o Obligacjach regulaminem stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają 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

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu CAPITAL PARK S.A. z dnia 19 maja 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I,

3.1.3. Uchwały nr 1/03/2016 Rady Nadzorczej CAPITAL PARK S.A. z dnia 22 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji.

4. Nazwa Obligacji

Nazwa Obligacji brzmi: *„Obligacje serii I wyemitowane przez: CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie*".

5. Seria Obligacji

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą I.

6. Cel emisji i wykorzystanie środków z emisji Obligacji

Cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy nie został określony.

7. Wartość nominalna i Cena emisyjna

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

7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

8. Wielkość Emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 58 000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 5.800.000,00 (pięć milionów osiemset tysięcy) złotych.

9. Próg emisji

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

10. Dzień i miejsce emisji

Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Warszawie.

11. Tryb Emisji

11.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

11.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

12. Zbywalność Obligacji

12.1. Obligacje są zbywalne.

12.2. 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. Forma i zakres zabezpieczenia. Dodatkowe zobowiązania i oświadczenia.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

14. Świadczenia Emitenta

14.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

14.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 - Warunków Emisji oraz

14.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.

14.2. 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.

15. Wykup Obligacji

15.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2019 r.** („**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji.

15.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 16 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

15.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

15.2.2. na żądanie Emitenta.

15.3. 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.

15.4. 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 pkt 18 Warunków Emisji.

15.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

15.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

15.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

15.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

16. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

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

16.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów 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.

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

16.4. W przypadku, gdy:

16.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

16.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

16.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 20.2 Warunków Emisji do upływu 60 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 60 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Bezwzględna Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

16.5.1. <u>Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne</u>

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli

16.5.2. <u>Rozwiązanie Emitenta</u>

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.

16.5.3. <u>Wykluczenie akcji Emitenta</u>

Emitent przestanie być spółką, której akcje są notowane na rynku głównym GPW

16.5.4. <u>Rynek ASO</u>

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

16.5.5. <u>Wskaźnik Zadłużenia Grupy</u>

Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy w Dacie Badania będzie wyższy niż 1,20.

16.5.6. <u>Wskaźnik Zadłużenia Jednostkowy</u>

Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto w Dacie Badania będzie wyższy niż 0,35.

16.5.7. Emisja innych obligacji

(i) Emitent wyemituje obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji

(ii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji

(iii) w przypadku wyemitowania po Dniu Emisji przez Emitenta jakichkolwiek obligacji zabezpieczonych na aktywach należących do Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, zabezpieczenie ustanawiane dla tych obligacji nie zostanie ustanowione równorzędnie w stosunku do Obligacji

16.5.8. Wypłata dywidendy

Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przed podmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Delta (Al. Jerozolimskie 132, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Racławicka Point (ul. Racławicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 80% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji

16.5.9. Pożyczki i poręczenia na rzecz osób trzecich

Emitent lub spółki z Grupy Emitenta:

(i) udzielą lub zobowiążą się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakiemukolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta,

(ii) udzielą lub zobowiążą się do udzielenia jako poręczyciel jakiegokolwiek poręczenia w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta,

(iii) udzielą lub zobowiążą się jako zobowiązany do udzielenia jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jak poręczenie w stosunku do zobowiązania lub długu jakiejkolwiek osoby lub jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta,

- z wyłączeniem pożyczek udzielanych Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina, o ile pożyczki te nie przekraczają kwoty 200.000,00 zł.

w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji;

16.5.10. Prowadzenie Inwestycji Art N

Emitent rozpocznie właściwe roboty budowlane na inwestycji budowlanej Art N (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) przed dniem zawarcia umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy tej inwestycji; przy czym za właściwe roboty budowlane nie uznaje się:

(i) wszelkich prac rozbiórkowych;

(ii) prac konserwatorskich dotyczących obiektów zabytkowych, czynności związanych z demontażem i konserwacją maszyn oraz wyposażenia dawnej fabryki Norblina;

(iii) prac związanych z poszerzeniem ul. Prostej;

(iv) wycinki drzew i krzewów;

(v) zabezpieczenia budynków;

(vi) wytyczania geodezyjnego obiektów w terenie;

(vii) wykonania niwelacji terenu;

(viii) zagospodarowania terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;

(ix) budowy i przebudowy elementów infrastruktury technicznej na potrzeby realizacji inwestycji oraz placu budowy.

16.5.11. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w wiążącej Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone, chyba że nieprawdziwość w całości lub części oświadczeń lub zapewnień wyniknęła pomimo zachowania należytej staranności i te oświadczenia lub zapewnienia na moment ich złożenia były zgodne z najlepszą wiedzą Emitenta

16.5.12. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z §20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

16.6. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 20.2 Warunków Emisji, do upływu 60 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu pod warunkiem, że w tym czasie Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę potwierdzającą, że dane zdarzenie może stanowić podstawę żądania wcześniejszego wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 60 dni od dnia podjęcia uchwały, o której mowa powyżej, chyba że przed jej

podjęciem stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Względna Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

16.6.1. Transakcje nierynkowe

jeżeli Emitent dokona transakcji, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach, zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku, o wartości przekraczającej kwotę równą wysokości 1% kapitałów własnych Emitenta w okresie każdego następującego po sobie kolejno roku kalendarzowego, począwszy od Dnia Emisji - na warunkach odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od warunków rynkowych, możliwych do uzyskania w danym czasie w zwykłym toku działalności, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;

16.6.2. Przesłanki do ogłoszenia upadłości

jeśli zaistnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości Emitenta, przy czym łączna kwota wszystkich przeterminowanych i wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30.000.000 PLN;

16.6.3. Zajęcie majątku

jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na podstawie prawomocnego tytułu prawnego, prawomocnego zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta i zajęcie takie nie ustało w terminie 120 dni od jego dokonania;

16.6.4. Zapłata kar

jeżeli na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30.000.000 PLN i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;

16.6.5. Niespłacenie Zadłużenia Finansowego

jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);

- gdzie Zadłużenie Finansowe oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

17. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

17.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

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

17.1.2. 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;

17.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu wypłaty odsetek za IV,V,VI Okres Odsetkowy – 1%,
- W Dniu wypłaty odsetek za VII, VIII Okres Odsetkowy – 0,5%,
- W Dniu wypłaty odsetek za IX, X, XI Okres Odsetkowy - brak premii.

17.1.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

18.1.3. 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.

18.2. Naliczanie odsetek

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

18.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

18.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **15 lipca 2016** 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).

18.2.4. 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
1	Dzień Emisji	15 lipca 2016 r.
2	15 lipca 2016 r.	15 października 2016 r.
3	15 października 2016 r.	15 stycznia 2017 r.
4	15 stycznia 2017 r.	15 kwietnia 2017 r.
5	15 kwietnia 2017 r.	15 lipca 2017 r.
6	15 lipca 2017 r.	15 października 2017 r.
7	15 października 2017 r.	15 stycznia 2018 r.
8	15 stycznia 2018 r.	15 kwietnia 2018 r.
9	15 kwietnia 2018 r.	15 lipca 2018 r.
10	15 lipca 2018 r.	15 października 2018 r.
11	15 października 2018 r.	15 stycznia 2019 r.
12	15 stycznia 2019 r.	15 kwietnia 2019 r.

18.2.5. 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 włącznie.

18.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (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 rzeczywistą 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).

18.4. Ustalanie Stopy Procentowej

18.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

18.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**").

18.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia 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).

18.4.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

18.4.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

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

19. Sposób wypłaty świadczeń z obligacji

19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

19.2. 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 przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

19.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

19.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

19.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. Dodatkowe obowiązki Emitenta

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

20.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 15.5, ust. 16.4, ust. 16.5 i ust. 16.6 Warunków Emisji w przypadku gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 20.3 Warunków Emisji.

20.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.capitalpark.pl lub innej, która ją zastąpi (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

21. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po z upływem 10 lat.

22. 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 miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

23. Zawiadomienia

23.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.capitalpark.pl lub innej, która ją zastąpi.

23.2. 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.

24. postanowienia końcowe

24.1. 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.

24.2. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ CAPITAL PARK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") znajduje zastosowanie do obligacji serii I wyemitowanych przez Emitenta ("**Obligacje**").

(b) Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji dotyczących Obligacji ("**Warunki Emisji**").

2. ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta:

(i) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;

(ii) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji; oraz

(iii) z własnej inicjatywy Emitenta.

(b) W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (a) (i), zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.

(c) Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.

(d) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 2 (a) (ii) lub punkcie 2 (b), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku Emitenta niepodlegającego obowiązkowi wpisu do rejestru upoważnienie wydaje sąd rejestrowy właściwy według siedziby Emitenta.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku,

o którym mowa w punkcie 2 (d), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim lub raportem bieżącym, jeżeli Obligacje Emitenta są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu lub Emitent jest spółką publiczną.

(h) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie. Zgromadzenie Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany lub organizującego alternatywny system obrotu.

(i) Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 tej ustawy. Obligacje zapisane w ewidencji dają prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

(j) Świadectwo depozytowe lub zaświadczenie powinno zostać złożone, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

(k) Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista Obligatariuszy powinna zawierać:

(i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza,

(ii) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,

(l) Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

(m) Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Obligatariusz może uczestniczyć w zgromadzeniu obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(b) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu

(c) Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

(d) W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.

(f) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(g) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w punkcie 2 (k), a w przypadku, o którym mowa w punkcie 3 (a), dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

(h) Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy

(i) Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(j) Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

(k) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(l) W Zgromadzeniu udział może brać Agent Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowane na nim, co najmniej 50 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji zapadają większością 3/4 głosów, a w przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym przez "**postanowienia kwalifikowane**" należy rozumieć postanowienia warunków emisji dotyczące:

(i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,

(ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,

(iii) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,

(iv) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji,

(v) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy

(e) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(f) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w punkcie 4 (d) oraz 4 (e) zapadają bezwzględną większością głosów.

(g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

(h) Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

(i) Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

(j) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:

(i) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy,

(ii) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał,

(iii) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:

- łączną liczbę głosów ważnych,
- procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy,
- liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia,

(iv) zgłoszone sprzeciwy.

(k) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

(l) Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.

(m) W terminie, o którym mowa w punkcie 3 (i), Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go, co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

(n) Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.

(o) Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.

(p) Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

(q) Kopie protokołów oraz uchwał Zgromadzenia są przechowywane w siedzibie Agenta Emisji.

5. ZASKARŻANIE UCHWAŁ

(a) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Emitentowi powództwa o uchylenie uchwały.

(b) Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszom, którzy:

(i) głosowali przeciwko uchwale i po jej podjęciu żądali zaprotokołowania sprzeciwu,

(ii) bezzasadnie nie zostali dopuszczeni do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy,

(iii) nie byli obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy, w przypadku wadliwego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy lub podjęcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

(c) Powództwo o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały.

(d) W przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały zgromadzenia obligatariuszy wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie dłużej jednak niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały.

(e) Wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały nie wstrzymuje jej wykonania.

(f) Obligatariuszom, o których mowa w punkcie 5 (b), przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko Emitentowi powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy sprzecznej z ustawą.

(g) Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy należy wnieść w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia uchwały. Punkt 5 (e) stosuje się odpowiednio.

(h) W przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu termin do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały.

(i) Upływ terminów określonych w punkcie 5 (g) oraz 5 (h) nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały.

(j) Informację o uchyleniu uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy lub stwierdzeniu jej nieważności Emitent niezwłocznie publikuje na swojej stronie internetowej.

(k) Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać uprawnienia Obligatariusza określone w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy, w szczególności prawo głosu z Obligacji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe.

6. ZASADY ZWROTU KOSZTÓW

Koszty Zgromadzenia Obligatariuszy wynikające ze Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

3.6. Definicje i objaśnienia skrótów

Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Oferujący	oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100 zł (sto złotych)
Członek ASO	rozumie się przez to podmiot dopuszczony do działania na rynku rozumianym jako alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez BondSpot S.A.;
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;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
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;
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW lub GPW nie stanowią inaczej, czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w § 15.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w § 15 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji;
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000373001, NIP: 1080009913,

	REGON: 142742125, o kapitale zakładowym w wysokości 105 348 131,00 zł
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Marża	oznacza 4,80 punktów procentowych
MSR	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst
Obligacje	oznacza łącznie Obligacje serii I oraz Obligacje serii H
Obligacje serii H	92.000 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące) obligacji niezabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto złotych) PLN każda
Obligacje serii I	58.000 (pięćdziesiąt osiem tysięcy) obligacji niezabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto złotych) PLN każda
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;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 18 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie pkt 16 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość.
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Podmiot Prowadzący Rachunek Obligacji	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza każde ze zdarzeń określone w § 16 ust. 5 i 16 ust. 6 Warunków Emisji;

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*;
Regulaminu ASO BondSpot	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 153/16 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 28 lipca 2016 r.
Regulaminu ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 roku z późn. zm.
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
Sponsor Emisji	oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 18.4.2 Warunków Emisji;
Stopa Procentowa	oznacza Stopę Bazową powiększona o Marżę.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639 ze zm.);
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 (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii H i I**,** których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom