

**OSTATECZNE WARUNKI OFERTY
OBLIGACJI SERII**

D

**emitowanych w ramach
Programu Emisji Obligacji
przez
CAPITAL PARK S.A.**

Oferujący:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLECKI

3 grudnia 2014 r.

OŚWIADCZENIE

Emitent zwraca uwagę, że pełne informacje na temat Emitenta i Oferty Obligacji można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia Prospektu, Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D i ewentualnych aneksów do Prospektu i komunikatów aktualizujących. Prospekt wraz z Podstawowymi Warunkami Emisji został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 27 listopada 2014 roku. Z Prospektem zapoznać się można na Stronie Internetowej Emitenta www.capitalpark.pl oraz Oferującego www.noblesecurities.pl.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D zamieszczono podsumowanie poszczególnych emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia o Prospekcie dotyczące Obligacji serii D, emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

1 PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE PUBLICZNEJ OFERTY OBLIGACJI SERII D

Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Serii D przygotowane zostały w związku z emisją Obligacji Serii D dokonaną na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/12/2014 z dnia 2 grudnia 2014 r.

Łączna wartość nominalna emitowanych na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D wynosi 65.000.000 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów złotych).

Wartość Nominalna 1 Obligacji wynosi 100 zł (sto złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).

2 TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje Serii D: 5 grudnia 2014 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje Serii D: 19 grudnia 2014 r.

Termin dokonywania wpłat na Obligacje Serii D: 19 grudnia 2014 r.

Termin przydziału Obligacji Serii D stanowiący jednocześnie Dzień Emisji: 23 grudnia 2014 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 23 grudnia 2014 r.

Planowany termin wprowadzenia Obligacji Serii D do ASO: styczeń 2015 r.

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli po rozpoczęciu subskrypcji na Obligacje Serii D zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału Obligacji Serii D, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu podania do publicznej wiadomości tego aneksu. Powyższe powodować będzie konieczność dokonania przez Zarząd Emitenta w drodze uchwały zmiany niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D.

Ogłoszenie o zmianie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii D zostanie opublikowane w sposób w jaki został opublikowany Prospekt i będzie dostępne na Stronie Internetowej Emitenta.

3 SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O OSTATECZNYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII D

- | | |
|---|---|
| 1. Seria: | D |
| 2. Dzień Emisji: | 23 grudnia 2014 r. |
| 3. Dni Płatności Odsetek: | 23 marca 2015 r.
23 czerwca 2015 r.
23 września 2015 r.
23 grudnia 2015 r.
23 marca 2016 r.
23 czerwca 2016 r.
23 września 2016 r.
23 grudnia 2016 r.
23 marca 2017 r.
23 czerwca 2017 r.
23 września 2017 r.
23 grudnia 2017 r. |
| 4. Dzień Wykupu: | 23 grudnia 2017 r. |
| 5. Liczba Obligacji emitowana w serii: | 650.000 |
| 6. Łączna wartość nominalna serii: | 65.000.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów złotych) |
| 7. Marża: | 4,30 punktu procentowego |
| 8. Ogłoszona Stawka Referencyjna: | WIBOR dla 3 miesięcznych depozytów |
| 9. Banki Referencyjne: | Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni |
| 10. Cel emisji: | Obniżenie kosztów finansowych poprzez przedterminowy wykup obligacji serii A o wartości nominalnej 65 000 000 zł |
| 11. Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem: | 50 |
| 12. Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem: | 650.000 |

4 PODSUMOWANIE DOTYCZĄCE EMISJI OBLIGACJI SERII D

Poniżej zamieszczono podsumowanie poszczególnych emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia o Prospekcie dotyczące Obligacji serii D, emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji, objętego prospektem emisyjnym podstawowym z dnia 24 listopada 2014 r.

Dział C – Papiery wartościowe

C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.
	<p>Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych) ustanowionego na podstawie Uchwały nr 4/10/2014 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania w formie emisji obligacji, Uchwały nr 01/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 10 października 2014 r. w przedmiocie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz Uchwały nr 02/10/2014 Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii dla Programu Emisji Obligacji zmienionej następnie Uchwałą nr 1/11/2014 Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2014 r.</p> <p>Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje nie są zabezpieczone pośrednio ani bezpośrednio.</p> <p>Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Noble Securities.</p> <p>Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji danej Serii Obligacji w KDPW w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot.</p>
C.2	Waluta emitowanych papierów wartościowych.
	Walutą Obligacji jest złoty polski.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	Obligacje nie będą podlegały ograniczeniom dotyczącym zbywalności.
C.8	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.
	<p>Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji Obligacji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich Serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych tj. Kwoty Odsetek, zwrotu Wartości Nominalnej.</p> <p>Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw.</p> <p>Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.</p> <p>Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypelnienia przez Emitenta w terminie w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby jeszcze Dzień Wykupu nie nastąpił.</p> <p>Zobowiązania wynikające z Obligacji danej serii stanowiąc będą bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, które będą równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem ewentualnych zobowiązań uprzywilejowanych Emitenta, będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych jego zobowiązań.</p> <p>Świadczenia z tytułu odsetek od Obligacji</p> <p>Do dnia, w którym Obligacje danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW wszelkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii dokonywane będą przez Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać</p>

	<p>wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalania Praw, przy czym Inwestorzy subskrybujący Obligacje w Ofercie winni są wskazać rachunek bankowy do obsługi świadczeń w momencie składania zapisu na Obligacje. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który na koniec Dnia Ustalania Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Po dniu rejestracji Obligacji danej serii w KDPW wszystkie płatności z tytułu Obligacji takiej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiorcze lub Konto Sponsora Emisji zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz posiadaczy, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, Rachunkach Zbiorczych lub na Koncie Sponsora Emisji w Dniu Ustalania Praw.</p> <p>Prawo do wykupu Obligacji</p> <p>Emitent wykupi Obligacje danej Serii w Dniu Wykupu, wskazanym dla każdej Serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Ponadto Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji danej Serii zgodnie z Warunkami Emisji danej Serii Obligacji.</p> <p>Wykup Obligacji nastąpi w Kwocie Wykupu, tj. za kwotę należności głównej równej Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalania Praw. Powyższa Kwota Wykupu zostanie powiększona o Kwotę Odsetek naliczonych do Dnia Wykupu (włącznie) lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).</p> <p>Świadczenia niepieniężne</p> <p>Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.</p>
C.9	<p>Nominalna stopa procentowa; data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek; w przypadku gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę; data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat; wskazanie poziomu rentowności; imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p>
	<p>Nominalna stopa procentowa</p> <p>Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej powiększonej o marżę w wysokości 4,30 punktu procentowego.</p> <p>Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek</p> <p>Dzień Emisji: 23 grudnia 2014 r.</p> <p>Kwoty Odsetek są naliczane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (włącznie).</p> <p>Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.</p> <p>Dni Płatności Odsetek:</p> <p>23 marca 2015 r. 23 czerwca 2015 r. 23 września 2015 r. 23 grudnia 2015 r. 23 marca 2016 r. 23 czerwca 2016 r. 23 września 2016 r. 23 grudnia 2016 r. 23 marca 2017 r. 23 czerwca 2017 r. 23 września 2017 r. 23 grudnia 2017 r.</p> <p>Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej</p> <p>Oprocentowanie zmienne ustalane będzie w oparciu o bazową zmienną stopę procentową WIBOR dla 3 miesięcznych depozytów.</p> <p>Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat</p>

Dzień Wykupu: 23 grudnia 2017 r.

Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz dzień wcześniejszego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki wcześniejszy wykup. Liczba Obligacji wskazana przez Emitenta powyżej może podlegać redukcji w wyniku zaokrągleń zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WVO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi określonych w zawiadomieniu o którym mowa powyżej.
- „WVO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje

Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

Wcześniejszy wykup każdej Obligacji nastąpi przez zapłatę Kwoty Wykupu powiększonej o narosłe i niezapłacone odsetki liczone do daty wcześniejszego wykupu (włącznie) bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji z tym związanych.

Poziom rentowności

Rentowność nominalna:

$$R_n = \frac{m * KO}{N} * 100\%$$

gdzie:

- „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;
- „R_n” oznacza rentowność nominalną;
- „N” oznacza Wartość Nominalną;
- „KO” oznacza Kwotę Odsetek.

Rentowność bieżąca:

$$R_b = \frac{m * KO}{P} * 100\%$$

gdzie:

- „m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;
- „R_b” oznacza rentowność bieżącą;
- „P” oznacza cenę rynkową Obligacji;
- „KO” Kwotę Odsetek.

Rentowność w okresie do Dnia Wykupu:

	$R_{DW} = \frac{\frac{1}{n} [\sum KO + (N - P)]}{0,5 * (N + P)}$ <p>gdzie:</p> <p>„R_{DW}” oznacza rentowność w okresie do Dnia Wykupu; „n” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych do Dnia Wykupu; „P” cenę rynkową Obligacji; „ΣKO” oznacza sumę kwot odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe od momentu liczenia R_{DW} do Dnia Wykupu; „N” oznacza Wartość Nominalną.</p> <p>Osoby reprezentujące posiadaczy dłużnych papierów wartościowych</p> <p>Emitent nie zawierał i nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.</p>
C.10	W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu bazowego, zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne
	Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek dla Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.
C.11	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.
	Emitent planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych SA poszczególnych Serii Obligacji. Po rejestracji Obligacji danej Serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW i BondSpot o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO Catalyst nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Dział D – Ryzyko

D.2	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta.
	<ul style="list-style-type: none"> Działalność Grupy podlegała wpływom globalnego kryzysu finansowego i może podlegać dalszym wpływom w przypadku, gdyby nastąpiło pogorszenie sytuacji gospodarczej w Polsce Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości w Polsce Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być niedokładna, a ponadto wyceny podlegają wahaniom Ryzyko związane z konkurencją na rynku z innymi podmiotami działającymi w sektorze nieruchomości Działalność Grupy charakteryzuje się znacznymi potrzebami kapitałowymi, a Grupa może nie pozyskać dodatkowego finansowania na korzystnych warunkach, w odpowiednim czasie lub w ogóle Wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody mogą nie zostać uzyskane w terminie lub w ogóle, co może opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy Działalność Grupy uzależniona jest od zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem, co związane jest z ryzykiem wzrostu pustostanów, niekorzystnych warunków zawieranych umów oraz typu najemców Koszty utrzymania nieruchomości mogą wzrosnąć przy jednoczesnym ograniczeniu lub braku możliwości zwiększenia opłat eksploatacyjnych lub obciążania najemców takimi kosztami przez Grupę Utrata najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy <p>Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną generalnego wykonawcy i inwestora, co może powodować kierowanie przez podwykonawców roszczeń również bezpośrednio przeciwko Emitentowi</p> <ul style="list-style-type: none"> Grupa może nie mieć możliwości ukończenia posiadanych w swoim portfelu projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania

- Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu
- Czynniki, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę albo nie ma żadnej kontroli, mogą spowodować opóźnienie albo zaszkodzić realizacji projektów Grupy
- Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka związanym z realizacją projektów deweloperskich
- Bez koniecznej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana albo Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów
- Powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej
- Terminowa sprzedaż nieruchomości przez Grupę uzależniona jest od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu
- Grupa może być zmuszona do poniesienia kosztów związanych z modernizacją i remontami nieruchomości, które mogą przekroczyć poziom zakładany przez Grupę
- Grupa może zostać pozwana z tytułu wadliwej budowy i podlega ryzyku związanemu z negatywnym rozgłosem, co może mieć niekorzystny wpływ na jej pozycję konkurencyjną
- Na skutek zbycia inwestycji w stosunku do Grupy mogą powstać zobowiązania związane ze sprzedażą
- Złamanie zabezpieczeń systemów informatycznych może w niekorzystny sposób wpłynąć na działalność Grupy
- Grupa może podlegać określonym regulacjom związanym z ochroną środowiska lub ponosić koszty dostosowania do przepisów
- Grupa jest stroną sporów prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą, które na Datę Prospektu nie mają istotnego znaczenia dla sytuacji Emitenta, ale w przyszłości Grupa może stać się stroną takich sporów prawnych, których łączna wartość lub których waga będzie miała istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta
- Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca do pełnego zabezpieczenia przed wszystkimi szkodami lub stratami jakie mogą zostać poniesione przez Grupę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, co może skutkować utratą kapitału zainwestowanego w dany projekt oraz zakładanego przychodu z tego projektu, a także zobowiązaniem Grupy do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu
- Grupa może nie być w stanie zapewnić wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów
- Grupa ponosi ryzyko wynikające z faktu realizacji niektórych inwestycji w ramach wspólnych projektów oraz dzielenia kontroli nad nimi z osobami trzecimi
- Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy mogą podlegać istotnym wahaniom wskutek aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz prezentacji podatku odroczonego
- Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut
- Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych
- Wykrycie oszustwa przez Grupę lub zapobieżenie oszustwu bądź innemu nieprawidłowemu działaniu jej pracowników lub osób trzecich może być niemożliwe
- Grupa zostanie narażona na istotne straty, jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych, a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów
- Wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od lokalnych uwarunkowań gospodarczych, takich jak ceny nieruchomości i stawki czynszu
- Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę
- Zmiany przepisów prawa podatkowego oraz jego interpretacji, jak również zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego otrzymanych przez spółki z Grupy mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, przychody, wyniki lub sytuację finansową Grupy
- Podmioty z Grupy zawierają transakcje z podmiotami powiązаныmi stosując ceny transferowe, jednakże praktyka ta podlega kontroli organów podatkowych i organów kontroli skarbowej, a w konsekwencji może prowadzić do zakwestionowania przez te organy przyjętych w transakcjach metodologii określenia warunków rynkowych
- Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty
- Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być

	<p>w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polski system ksiąg wieczystych jest nieprzejrzysty i mało efektywny, co może potencjalnie opóźniać procesy inwestycyjne • Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych • Spółka jest i będzie kontrolowana przez akcjonariuszy większościowych
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych
	<ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji • Ryzyko istotnych błędów lub niedokładności w treści Prospektu lub wystąpienia znaczących czynników, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji • Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje • Ryzyko związane z nieważnością zapisu na Obligacje danej Serii • W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę. • Podstawy i konsekwencje uznania Oferty m. in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów • Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie • Ryzyko naruszenia przepisów prawa dotyczących prowadzenia kampanii promocyjnej • Ryzyko odmowy rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot lub opóźnienia tego procesu • Ryzyko wstrzymania wprowadzenia Obligacji do obrotu oraz wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu • Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami • Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO • Ryzyko wahań kursu oraz możliwość okresowego braku płynności Obligacji na rynku wtórnym • Ryzyko kredytowe • Ryzyko stopy procentowej • Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta • Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji • Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji • Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

DZIAŁ E – Oferta

E.2b	Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.
	Wpływy netto z emisji Obligacji serii D Emitent planuje przeznaczyć na Obniżenie kosztów finansowych poprzez przedterminowy wykup obligacji serii A o wartości nominalnej 65 000 000 zł.
E.3	Opis warunków oferty.
	<p>W ramach Programu Emisji Obligacji oferowanych jest do 1 000 000 (słownie: jeden milion) zdematerializowanych obligacji zwykłych na okaziciela, do maksymalnej kwoty 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych).</p> <p>Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).</p> <p>Liczba Obligacji emitowana w serii: 650.000.</p> <p>Łączna wartość nominalna serii: 65.000.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów złotych).</p> <p>Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa Wartości Nominalnej i wynosi 100 zł (słownie: sto złotych).</p> <p>Emitent będzie oferował Obligacje przez okres do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF.</p> <p>Wielkość minimalnej liczby Obligacji objętych zapisem 50.</p> <p>Wielkość maksymalnej liczby Obligacji objętych zapisem 650.000.</p> <p>Wnoszenie wpłat za Obligacje: Zapis powinien być opłacony w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej Serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej.</p> <p>Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje: Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby</p>

	<p>fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.</p> <p>Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego. Zwraca się uwagę, iż nabywanie i posiadanie przez nierezydentów Obligacji może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w krajach pochodzenia tych nierezydentów.</p> <p>Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na obowiązujące w tych krajach regulacje dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.</p> <p>Oferujący zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:</p> <ol style="list-style-type: none"> zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu, otwarto likwidację, ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.
	<p>Oferującym, Agentem ds. Płatności (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW), Depozytariuszem (do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW) oraz Doradcą Finansowym Spółki jest Noble Securities SA z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa.</p> <p>Wysokość wynagrodzenia Oferującego składa się z części stałej oraz zmiennej, tj. prowizyjnej, której wysokość jest uzależniona od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty.</p> <p>Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.</p> <p>FORYTEK & PARTNERZY Adwokaci i Radcowie Prawni jako doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych dotyczących sporządzenia Prospektu niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest również uzależnione od wielkości środków jakie Emitent uzyska z Oferty.</p> <p>Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów o istotnym znaczeniu dla Oferty.</p>
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.
	<p>Na Datę Prospektu, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez Inwestorów składających zapis na Obligacje opłat od takiego zapisu ani podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a podmiotem przyjmującym zapis lub regulamin obowiązujący w podmiocie przyjmującym zapis.</p>